
BACHELORARBEIT

Frau

Janine Reichert

**Milieuanalyse eines wohnungs-
wirtschaftlichen Bestandes in
Deutschland**

Mittweida, 2012

Fakultät Maschinenbau

BACHELORARBEIT

Milieuanalyse eines wohnungs- wirtschaftlichen Bestandes in Deutschland

Autor:

**Frau
Janine Reichert**

Studiengang:

Immobilienmanagement und Facility Management

Seminargruppe:

FM09w2-B

Erstprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

Einreichung:

Mittweida, 04.12.2012

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2012

Faculty Mechanical Engineering

BACHELOR THESIS

Analyses of a residential milieu in Germany

author:

**Ms.
Janine Reichert**

course of studies:

**Real Estate Management and Facility Manage-
ment**

seminar group:

FM09w2-B

first examiner:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

second examiner:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

submission:

Mittweida, 04.12.2012

defence/ evaluation:

Mittweida, 2012

Bibliografische Beschreibung:

Janine Reichert:

Milieuanalyse eines wohnungswirtschaftlichen Bestandes in Deutschland. I – IV, 60, V – XXVII S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2012

Referat:

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit dem Zusammenhang von Milieus in Bezug auf ihre Wohnbedürfnisse und –wünsche auseinander. Das Hauptziel ist, eine ausgewählte Analysemethode auf ein Wohngebiet in Leipzig anzuwenden. Somit soll ersichtlich werden, wie die Wohngegend bezüglich ihrer Mieter einzuschätzen ist und wie auf eventuelle Wohnwünsche eingegangen werden kann, um einen möglichen wirtschaftlichen Vorteil in der Vermietung zu erarbeiten.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| Inhaltsverzeichnis | I |
| Abbildungsverzeichnis | III |
| Tabellenverzeichnis | IV |
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Problemstellung..... | 1 |
| 1.2 Zielstellung | 2 |
| 1.3 Vorgehensweise..... | 2 |
| 2. Der Begriff Milieu..... | 4 |
| 3. Milieuanalyse | 8 |
| 3.1 Entstehungsgeschichtliche Abgrenzung..... | 8 |
| 3.1.1 Klassenmodell nach Karl Marx | 9 |
| 3.1.2 Schichtenmodell nach Theodor J. Geiger | 11 |
| 3.2 Milieuanalyse nach dem Sinus-Institut | 13 |
| 3.3 Milieuanalyse nach Schulze | 20 |
| 3.4 Anwendungsbereiche..... | 24 |
| 3.5 Trends und Entwicklung der Sinus-Milieus..... | 27 |
| 4. Ziel und Methodik der Milieuanalyse | 30 |
| 4.1 Zahlen und Fakten über die Stadt Leipzig..... | 33 |
| 4.2 Stadtteil Paunsdorf | 36 |
| 4.3 Analyse der Wohnscheiben und Bewohner..... | 40 |
| 4.3.1 Begehung des Wohngebietes | 40 |
| 4.3.2 Milieubestimmung | 48 |
| 4.4 Anregungen zur Verbesserung..... | 56 |

| | |
|--|-------------|
| 5. Fazit und Gesamtwürdigung | 60 |
| Anlagenverzeichnis | V |
| Anhang | VI |
| Literaturverzeichnis | XVII |
| Selbstständigkeitserklärung | |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Karl Marx' Klassentheorie | 10 |
| Abbildung 2: Kartoffelgrafik 2010 | 15 |
| Abbildung 3: Kartoffelgrafik 2009 | 27 |
| Abbildung 4: Stadtteil Paunsdorf mit zu analysierendem Bereich | 31 |
| Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 | 33 |
| Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung 2005 bis 2010..... | 34 |
| Abbildung 7: Stadtteil Paunsdorf | 36 |
| Abbildung 8: Wanderung nach Altersgruppen 2009..... | 37 |
| Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung von 1991 - 2009 | 38 |
| Abbildung 10: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte Wohnblocks..... | 41 |
| Abbildung 11: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte Wohnblocks | 41 |
| Abbildung 12: Begrünung im Wohngebiet..... | 42 |
| Abbildung 13: Einkaufsmöglichkeiten und Seniorenheim..... | 43 |
| Abbildung 14: Ausstattungsmerkmale..... | 44 |
| Abbildung 15: Beispiele für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser | 45 |
| Abbildung 16: Umzüge innerhalb des LWB-Bestandes (Zeitraum 01.09.2011 - 30.08.2012)..... | 51 |
| Abbildung 17: Umzüge der LWB innerhalb östlicher Stadtteile | 52 |
| Abbildung 18: Nationalität der eingetragenen Hauptmieter | 54 |
| Abbildung 19: Wohnraumbestand der LWB | 57 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Schichtung des deutschen Volkes gemäß Geiger | 12 |
| Tabelle 2: Einfachstruktur der Schulze-Milieus | 21 |
| Tabelle 3: Milieuspezifische Varianten der Erlebnisorientierung | 23 |

1. Einleitung

Im einleitenden Teil der vorliegenden Arbeit sind zunächst die Motivation und Problemstellung des zu behandelnden Themas geschildert. Im nächsten Schritt werden die wichtigsten Ziele zur Abhandlung aufgestellt, um am Ende der wissenschaftlichen Ausarbeitung zu einem qualitativen und aussagekräftigen Ergebnis zu gelangen. Der letzte Abschnitt stellt eine kurze Übersicht zu den einzelnen Kapiteln dar.

1.1 Problemstellung

In den heutigen wettbewerbsstarken und wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es für ein Immobilienunternehmen von großer Bedeutung, auf die ständige Entwicklung am Wohnungsmarkt einzugehen. Es muss versucht werden, sich an den Wohnbedürfnissen der Bewohner einer betreffenden Stadt oder eines speziellen Stadtteils zu orientieren. Ebenso dürfen die Wohnwünsche des anwohnenden Mieterkreises sowie sich immer weiter verändernde Wohnstandards und technische Fortschritte nicht außer Acht gelassen werden.

Hierbei spielen Faktoren wie das Sinken der Bevölkerungszahl, die Veränderung der Altersstruktur und die Erhöhung des Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund eine wichtige Rolle. Denn diese sich im Verlaufe der Jahre ändernden Rahmenbedingungen formen unsere Gesellschaft.¹

Um herauszufinden für welche Stadt oder welches explizite Gebiet Veränderungen in Form von Neubau, Umbau, Sanierung oder Modernisierung getroffen werden können oder sogar müssen, sollte immer eine bezirksspezifische Milieuanalyse vorgenommen werden. So ist es möglich den lokalen Mieterkreis auf Wohneigenschaften und Lebensstile einzuschätzen und somit die Wohnzufriedenheit ständig auf einem positiven Niveau zu halten.

¹ Vgl. Heinold, Wohnpräferenzen, 2012, S.1.

1.2 Zielstellung

Im Rahmen der Aufgabenstellung befasst sich die vorliegende Arbeit mit verschiedenen Milieuanalysemethoden die zur Strukturierung der Gesellschaft in Deutschland beitragen.

Über verschiedene Anwendungsbereiche weist die Autorin zunächst auf die Notwendigkeit der Milieustrukturierung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft hin.

Ziel der Autorin ist es, eine Milieuanalyse auf einen wohnungswirtschaftlichen Bestand in der Stadt Leipzig, speziell auf das Wohngebiet in Paunsdorf anzuwenden. Grund für die Auswahl des Bezirkes stellt ein bereits absolviertes Praktikum dar, in dem die Autorin das Gebiet kennenlernte.

Im Hinblick auf die Analyse wird sich an die Herangehensweise des Sinus-Instituts gehalten. Der Milieuansatz von Professor Gerhard Schulze lässt sich nur punktuell auf die Immobilienwirtschaft beziehen, da konkrete Informationen zum Lebensstil jedes Einzelnen benötigt werden, um Bewohner einem bestimmten Erlebnismilieu zuordnen zu können.

Mit Hilfe dieser Analyse kann auf Wohnwünsche und –bedürfnisse geschlossen werden. Für eventuelle Defizite die das Wohngebiet stellt, werden Verbesserungsvorschläge gegeben.

1.3 Vorgehensweise

Im **zweiten Kapitel** „Der Begriff Milieu“ wird zunächst der zentrale Begriff „Milieu“ bezüglich seines Ursprunges definiert. Anhand von verschiedenen Beispielen wird die Zugehörigkeit einer Person zu einem bestimmten sozialen Umfeld erläutert. Im Zusammenhang mit dem Wort Milieu wird auf die Bedeutung der menschlichen Mobilität sowie auf die Durchdringbarkeit der einzelnen Gruppen eingegangen.

Im **dritten Kapitel** „Milieuanalyse“ erfolgt zunächst eine entstehungsgeschichtliche Abgrenzung, um die stetigen Verbesserungen in den Denkansätzen zur sozialen Strukturierung zu verdeutlichen. Im Folgenden werden zwei wissen-

schaftliche Modelle, das Klassen- und Schichtenmodell, erläutert und mit Kritikpunkten behaftet. In den nächsten Abschnitten wird zum einen die Analysemethode des Sinus-Instituts vorgestellt. Hierbei werden die zehn Milieus in Hinsicht auf Grundorientierung und Lebensweise erläutert. Zum anderen wird das Modell von Professor Gerhard Schulze geschildert. Mit drei Erlebnismilieus sowie alltagsästhetischen Schemata stellt das Konzept einen völlig neuen Ansatz für die Milieuforschung darstellt. Im letzten Schritt werden einzelne Anwendungsbereiche genannt und auf die Immobilienwirtschaft eingegangen.

Im **vierten Kapitel** „Trends und Entwicklung der Sinus-Milieus“ werden Veränderungen des Sinus-Modells erläutert und dabei die Modelle vom Jahre 2009 und 2010 verglichen. Desweiteren erfolgt eine Übersicht zur tendenziellen Entwicklung, in wie weit sich die Bevölkerung in Bezug auf soziale Milieus in den folgenden Jahren verändern wird.

Im **fünften Kapitel** „Ziel und Methodik der Milieuanalyse“ ist die Stadt Leipzig kurz mit wesentlichen Zahlen und Fakten vorgestellt. Über grundlegende Informationen wie Bevölkerungszahl und Zu- und Abwanderung wird auf den Problemortsteil Paunsdorf eingegangen. Im nächsten Schritt ist das Wohngebiet bezüglich der Wohnscheiben und des Wohnumfeldes analysiert und auf seine ansässigen Mietermilieus untersucht. Im Anschluss werden Verbesserungsvorschläge angebracht.

Im **sechsten Kapitel** „Fazit und Gesamtwürdigung“ wird das Ergebnis der Milieuanalyse zusammengefasst und ein Resümee gezogen.

2. Der Begriff Milieu

Im diesem Kapitel wird zunächst der Begriff „Milieu“ erläutert. Durch die ständige Veränderung unserer Gesellschaft, zum Beispiel durch die Vermehrung der Individualitäten, das Streben jedes Einzelnen nach mehr Freizeit, die Verbesserung der eigenen Lebensumstände sowie durch eine differenzierte Werteentwicklung macht eine Analyse von Milieus notwendig.² Anhand von mehreren Beispielen des täglichen Lebens wird die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Milieu gerechtfertigt und die Mobilität des Menschen argumentiert.

Der Begriff „Milieu“ kommt aus dem französischen und wurde von Emile Durkheim, einem Soziologen und Ethnologen, als eine Art Umfeld beschrieben in dem man aufwächst und lebt.³ Das Milieu vertritt demnach Lebensweisen, soziale Werte und Lebensauffassungen die einem Individuum über die Eltern, Familie und Bekannte, sowie durch das soziale Umfeld beigebracht werden.

Ein Beispiel ist in diesem Fall ein Kind, das von seinen Eltern ständig zu einer höheren Ausbildung angespornt wird. Es absolviert zunächst die Allgemeine Hochschulreife und bildet sich durch ein anschließendes Studium weiter. Bei Erfolg erhält es eventuell mit Hilfe von sozialen Kontakten oder durch Bekannte der Eltern des gleichen Milieus einen anspruchsvollen Beruf und arbeitet auf eine hohe Position wie etwa Leiter oder Geschäftsführer eines Unternehmens hin. Schlussfolgernd führt das Kind ein ähnliches Leben, mit niveaugleichem Standard wie seine Eltern, da es harte Arbeit, ständige Bildung und einen gewissen Lebensstandard von seinem Umfeld gewohnt ist und in Kindheit und Jugend vorgelebt bekommen hat.

Zum kompletten Gegenteil des ersten Falles ist eine eher zerrüttete Familie zu nennen. Die Eltern haben einen schlecht bezahlten Job, erhalten ein nur gerin-

² Vgl. Mildner, Milieukonzepte, WS 2004/2005, S.3.

³ Vgl. <http://suite101.de>, Soziale Milieus.

ges Einkommen oder sind arbeitslos. Das Kind wird einen Real- oder Hauptschulabschluss absolvieren und im besten Fall eine Berufsausbildung beginnen. Gründe dafür können sein, dass die Eltern keine höhere Ausbildung finanzieren können oder sich das Kind an den Alltag der Eltern sowie deren Lebensqualität gewöhnt hat. Es hat sich mit dem einfachen Leben abgefunden und wird wahrscheinlich niemals die Oberschicht erreichen. Somit zieht sich das Kind zu Gleichgesinnten zurück und fühlt sich in seinem Umfeld oder auch Milieu wohl.

Diese Einflüsse und Faktoren stellen sich für die Kinder in beiden Fällen als selbstverständlich dar, denn sie sind mit ihnen aufgewachsen und werden täglich mit ihnen konfrontiert. Somit kommt es unbewusst zur Milieuzugehörigkeit.

In einem soziologischen Lexikon wird der Begriff „Milieu“ als eine „Gesamtheit der äußeren, natürlichen und der sozialen Umwelt des Einzelnen beziehungsweise einer Gruppierung“ definiert, „die auf die Entwicklung, [...] Entfaltungsmöglichkeiten und die Mobilität sozialen Handelns Einfluss nimmt“.⁴ Das heißt, jeder Mensch ist von Normen, Gesetzen, objektiven Lebensbedingungen sowie von persönlichen Perspektiven und Qualifikationen geprägt und wird von diesen Einflüssen bestimmt. Ein Mensch kann folglich anhand typischer Verhaltensmuster und ähnlicher Prägungen einer bestimmten Milieugruppe zugeordnet werden.⁵

Jedoch gibt es ein Potential dem zugehörigen Milieu zu entgehen. Dazu spielt die bereits im Zitat genannte Mobilität des Menschen eine große Rolle, welche die Milieubildung durchdringbar und transparent macht.⁶ Hiermit ist die Wahl über Entscheidungen und das überlegte und kontrollierte Handeln eines Menschen gemeint sowie die Selbstbestimmung eines Jeden über sein eigenes Leben.

⁴ Fuchs-Heinritz, Soziologie, 2007, S.432.

⁵ Vgl. Biermann, Gesellschaftliche Probleme, 1992, S.194f.

⁶ Vgl. Korte, Ungleichheit, 2003, S.3f.

Ein Teenager zum Beispiel vernachlässigt seine Ausbildung, beweist täglich ein auffälliges Verhalten und wird durch einen falschen Freundeskreis immer wieder dazu verleitet die Schule zu schwänzen. Er gehört damit einem bestimmten Milieu an. Beginnt er durch die Mobilität des Menschen sein Leben positiv zu verändern und entscheidet sich für seine Ausbildung, ist das der erste Schritt in eine andere Richtung. Er hat also die Möglichkeit, seine derzeitige Milieugruppe zu wechseln. Würde er statt einem Hauptschul- einen Hochschulabschluss mit anschließendem Studium absolvieren, erhöht er somit seine beruflichen Chancen. So erreicht er eine andere Ebene der sozialen Lage, was wiederum seine Grundorientierung und seinen Lebensstil ändern kann. Anhand dieser Durchdringbarkeit der einzelnen Milieus können Überschneidungen oder auch Doppelzugehörigkeiten entstehen.⁷

Ein anderer Einflussfaktor neben der Durchdringung der Milieugruppe bezüglich schulischer oder beruflicher Aufstiege, ist beispielsweise eine plötzliche Veränderung im privaten Leben, etwa der Tod eines geliebten Menschen oder eine unheilbare Krankheit. Solch eine Situation kann bei einem Menschen zu einer langfristigen Trauer oder Depression führen oder sich auf die Leistungsfähigkeit im Beruf auswirken.

Dies zeigt, dass ein Mensch einer bestimmten Milieugruppe nicht zwangsweise ein Leben lang zugehörig ist, sondern diese über einen länger andauernden Prozess wechseln kann.⁸

Diese Erkenntnis lässt sich ebenfalls auf das zweite Beispiel mit dem Kind ohne Perspektiven beziehen. Lernt dieses in der Schule einen neuen Freund kennen bei dem es zu Hause bezüglich dessen Eltern, deren Berufe, deren Vermögen und Interessen eine andere Lebenseinstellung erlebt, schaut es sich vielleicht einige Verhaltensweisen wie Zielstrebigkeit ab. Es versucht in der Schule bes-

⁷ Vgl. Mildner, Milieukonzepte, WS 2004/2005, S.3.

⁸ Vgl. Mildner, Milieukonzepte, WS 2004/2005, S.4.

ser mitzuarbeiten und entfaltet möglicherweise Eigenschaften, die das Kind in ein anderes Milieu übertreten lassen.

Bodo Flaig, Geschäftsführer des Sinus-Instituts, sieht bezüglich erwachsener Personen keine enormen Veränderungen. Nur selten wird beobachtet, dass ein ausgewachsener Mensch mit einem geregelten Leben, sich komplett verändert und das Milieu wechselt. Aus seinen Erfahrungen heraus berichtet er der Süddeutschen Zeitung: „Wir wissen aus empirischen Studien, dass die Milieuzugehörigkeit nach dem Berufseinstieg relativ stabil ist“.⁹ Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Mobilität des Menschen vorrangig im Jugendalter eine Rolle spielt.

⁹ <http://www.sueddeutsche.de>, Deutschlands Gesellschaft.

3. Milieuanalyse

In diesem Kapitel werden zwei fortschrittliche Modelle zur Analyse von Milieus behandelt. Zum einen wird die Gruppierung nach dem Sinus-Institut erläutert und zum anderen die Schemata der Erlebnismilieus nach Schulze vorgestellt. Vorher wird eine entstehungsgeschichtliche Abgrenzung zu anderen bereits entwickelten Ansätzen vorgenommen. Eine Spezifizierung ist erforderlich, da sich die Gesellschaft im Hinblick auf Wertvorstellung und Lebensqualität in den letzten Jahren erheblich verändert hat. Aus diesem Grund wirken einige Modellvorstellungen veraltet und sind nicht mehr auf die heutige Sozialstruktur anwendbar. Im Anschluss befindet sich eine Erläuterung in welchen Bereichen die Milieuanalyse Einsatz findet. Hierbei wird sich besonders auf den Bereich der Immobilienwirtschaft bezogen und zugleich versucht zwei der Milieugruppen des Sinus-Instituts auf entsprechende Wohneigenschaften und –wünsche zu untersuchen.

3.1 Entstehungsgeschichtliche Abgrenzung

Unsere Gesellschaftstruktur zeichnet sich durch unzählige Individuen aus, welche sich auf sämtliche Art und Weise, charakterlich sowie in Bezug auf Qualifikation unterscheiden und in ihrer Lebensweise von Grund auf verschieden sind. Darum versucht man bereits seit mehreren Jahren die Gesellschaft in eine soziale Struktur zu gliedern.

„Ziel [einer] [...] Sozialstrukturanalyse ist [...] zunächst ganz allgemein - und unabhängig von der jeweiligen theoretischen Perspektive - die Untersuchung relativ dauerhafter Wechselbeziehungen zwischen sozialen Gruppen sowie deren Veränderungen als Formen des sozialen Wandels.“¹⁰

Im Folgenden werden das Klassen- und Schichtenmodell genauer vorgestellt.

¹⁰ <http://www.campus.de>, S.13.

3.1.1 Klassenmodell nach Karl Marx

Bereits Karl Marx (1818-1883) (Vgl. Anhang 1) versuchte sich, etwa in der Mitte des 19. Jahrhunderts, an einer Methode zur Strukturierung der Gesellschaft und entwickelte das Klassenmodell. „Zwar ist er nicht der „Erfinder“ des Klassenbegriffs oder seiner Verwendung im ökonomischen Bereich. Wohl aber ist sein Konzept - und insgesamt sein Gedanke, Gesellschaft als Klassengesellschaft zu begreifen - grundlegend und bis heute einflussreich geblieben.“¹¹

Im Sinne von Marx „[...] entspricht eine soziale Klasse einer gesellschaftlichen Gruppe, deren Mitglieder weitgehende Gemeinsamkeiten in Bezug auf ihre Stellung im Produktionsprozess, Qualifikation und schließlich ihre Besitz- und Einkommensverhältnisse aufweisen.“¹² Innerhalb dieser Klassen sind Interessengemeinschaften und gleiche, beziehungsweise typische Verhaltensmuster und Lebensweisen vorzufinden. Das Klassenmodell nach Marx untersucht vorrangig ökonomische Einflüsse und Faktoren, die Art der Erwerbsfähigkeit, Konflikte und Machtbeziehungen zwischen den einzelnen Klassen sowie deren Ursachen.¹³

Generell sieht er die gesamte historische Entwicklung der Gesellschaft in der Geschichte beeinflusst von Klassenkämpfen. Unterdrückte und Unterdrücker standen sich in jedem Jahrhundert gegenüber. Daraufhin folgten Aufstände und Klassenkämpfe, welche zu einer revolutionären Umgestaltung der gesamten Gesellschaft führten. Es entstanden erneut Klassen und Gruppen, bei denen es Stärkere und Schwächere gibt.¹⁴

¹¹ Burzan, Ungleichheit, 2011, S.15.

¹² Korte, Ungleichheit, 2003, S.3.

¹³ Vgl. Schwarz, Sozialstrukturanalyse, 2009, S.3.

¹⁴ Vgl. Burzan, Ungleichheit, 2011, S.16.

Die nachfolgende Grafik zeigt die daraus entstandene Struktur der Gesellschaft nach dem Verständnis von Karl Marx.

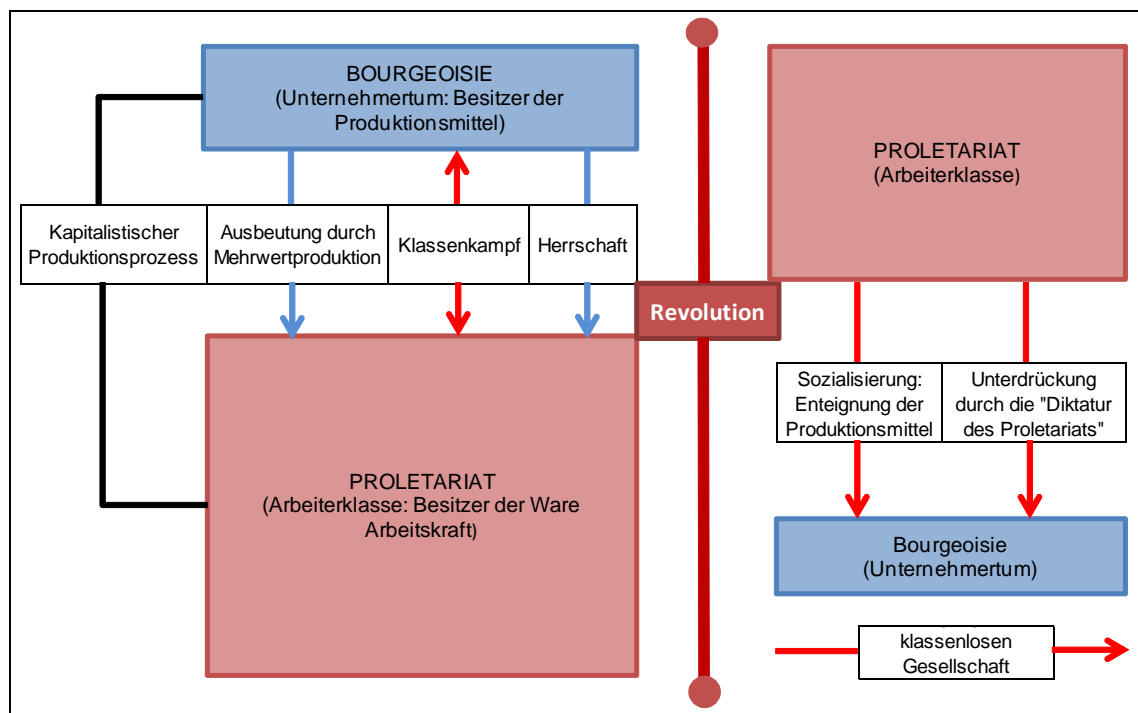


Abbildung 1: Karl Marx' Klassentheorie

Quelle: Vgl. <http://www.digitale-schule-bayern.de>, Struktur der Gesellschaft.

Die Bourgeoisie ist hierbei Inhaber der Produktionsmittel und hat auf Grund wirtschaftlicher Ausbeutung, die Macht über alle anderen Klassen zu herrschen. Das Proletariat stellt die besitzlosen Arbeiter dar, welche sich und ihre Arbeitskraft an die Bourgeoisie verkaufen müssen, um ihren Lebensunterhalt absichern zu können.

Aufgrund der Unausweichlichkeit der einzelnen Klassen hat dieses Modell mit der Zeit viele Konflikte gebracht. Ein Beispiel stellt bereits die Zeit der Antike, mit Sklaven und Sklavenhaltern sowie Besitzenden und Besitzlosen dar. In der heutigen Zeit, in der die materiellen und personellen Faktoren hoch entwickelt sind und alle notwendigen Güter in großer Masse und ausreichender Zeit zur Verfügung stehen, reicht dieses Modell zur Strukturanalyse der Gesellschaft

nicht mehr aus. Anzuzweifeln ist ebenso, ob allein die Berücksichtigung von Besitz oder Nichtbesitz von Produktionsmitteln und anderen ökonomischen Faktoren ausreicht, um die Gesellschaft in ihrer Gesamtheit in einzelne Gruppen aufteilen zu können.¹⁵

3.1.2 Schichtenmodell nach Theodor J. Geiger

Eine weitere Konzeption stellt das Schichtenmodell dar. In diesem Ansatz, welcher 1932 von Theodor Julius Geiger begründet wurde, wird die Gesellschaft in verschiedene soziale Schichten eingeteilt. Geiger grenzt sich klar vom Klassenmodell und seinen zugehörigen Begriffen ab und entwickelt einen eigenen Ansatz. Er versteht die Schicht als Gruppe von vielen Personen, die ein Hauptmerkmal in einem bestimmten Bereich gemeinsam hat. Diese Gruppe vertritt einen bestimmten Status in der Gesellschaft und grenzt sich somit von anderen Schichten ab. Die Lebenslage umfasst den Lebensstandard, Lebenschancen und -risiken, sowie Geltung und Grad in der Öffentlichkeit.¹⁶ Hierbei spielen ebenso Kriterien wie Bildung, Vermögen, Prestige und Religion eine große Rolle. Vor allem wird sich am Beruf und an der inne haltenden Position orientiert.¹⁷ Horizontale Dimensionen werden vernachlässigt.¹⁸

Das dadurch stark vereinfachte und zu gering differenzierte Konzept erstellte er mit Hilfe einer im Jahre 1925 durchgeführten Volkszählung. Er analysierte die Daten und stellte 1932 ein Fünf-Schichten-Modell des damaligen deutschen Volkes auf.¹⁹

¹⁵ Vgl. <http://www.staufer-gymnasium.de>, Klasse.

¹⁶ Vgl. Burzan, Ungleichheit, 2011, S.26-30.

¹⁷ Vgl. <http://suite101.de>, Soziale Milieus.

¹⁸ Vgl. <http://www.staufer-gymnasium.de>, Schicht.

¹⁹ Vgl. Burzan, Ungleichheit, 2011, S.27.

Dies war wie folgt aufgebaut:

| | |
|-----------------------------|---|
| Kapitalistische Lage | Kapitalisten |
| Mittlere Lage | Alter Mittelstand (mittlere und kleinere Unternehmer) |
| | Neuer Mittelstand (Gehaltsbezieher höherer Qualifikation) |
| | Proletaroid/Tagewerker auf eigene Rechnung |
| Proletarische Lage | Gehaltsbezieher niederer Qualifikation |

Tabelle 1: Schichtung des deutschen Volkes gemäß Geiger

Quelle: Fleischer, 2008, S.8.

Geiger ist es in seinem Modell nicht möglich eine direkte Aussage über die Denkweisen und Orientierungen seiner einzelnen Schichten zu treffen. Dazu hätte er den Alltag der einzelnen Menschen genauer untersuchen müssen. Jedoch legt er charakteristische Merkmale zu den einzelnen Gruppen fest und beschreibt kritisch, welche Schichten für das nationalsozialistische Denken in Betracht kommen könnten.²⁰

Diese beiden Modelle reichen für unsere heutige Gesellschaft, mit ihren speziellen Individuen und Lebensformen, nicht mehr aus. Sie sind als eine vereinfachte Darstellung zu sehen. Dr. Gerhard Scheurer, ein Professor der Universität Erfurt, stellt fest, dass sich die Klassen- und Schichtenmodelle nur mit den vertikalen Dimensionen befassen und die Horizontalen komplett außer Acht lassen. Die waagerechte Ausdehnung umfasst laut Scheurer ebenso Geschlecht, Alter und Generationszugehörigkeit. Desweiteren bleiben individuelle Betrach-

²⁰ Vgl. Burzan, Ungleichheit, 2011, S.28.

tungsweisen, wie Mentalität und Lebensstile unbeachtet. Es wird sich ausschließlich auf ökonomische Faktoren bezogen.²¹

Auf Grund der Defizite im Klassen- und Schichtenmodell, entwickelten Wissenschaftler unserer Zeit, modernere Schemata zur Sozialstrukturierung und arbeiteten fehlende Kriterien ein.²²

Zwei Modelle, welche heute in vielen wirtschaftlichen Bereichen Anwendung finden, arbeiten mit dem Konzept der Milieus. Die Milieuforschung sollte unbedingt von den beiden bereits genannten typischen Klassen- und Schichtenmodellen abgegrenzt werden, denn sie beachtet neue Denkansätze.

3.2 Milieuanalyse nach dem Sinus-Institut

Der Ausdruck Sinus, Sozialwissenschaftliches Institut Nowak und Sörgel, steht als Abkürzung für das Unternehmen Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH.²³

Gegenstand der Arbeit des Sinus-Instituts ist, „[...] die Alltagswirklichkeit der Menschen, der soziokulturelle Wandel, die Verfassung der Gesellschaft sowie die Anwendung der Sinus-Forschungen im Zusammenhang mit Trends, Zielgruppen und Märkten.“²⁴

Hierbei umfasst die Forschung sämtliche Analysen aus den Bereichen Touristik, Jugendforschung, Politik, Marketing sowie aktuelle Themen, wie das Vertrauen und die Sicherheit im Internet. Durch eine qualitative und quantitative Informations- und Meinungsbeschaffung, werden hierzu verschiedene Gruppen zusammen gefasst und zu einer Grafik geformt. Durch das Kennenlernen der Menschen in Bezug auf Befindlichkeit, Orientierung, Werte, Lebensziele und – Lebensstile, erfolgt ein fundierter Informationserwerb. Es fordert zugleich das

²¹ Vgl. Schwarz, Sozialstrukturanalyse, 2009, S.4.

²² Vgl. Mildner, Milieukonzepte, WS 2004/2005, S.3.

²³ Vgl. Heinold, Wohnpräferenzen, 2012, S.IX.

²⁴ <http://www.sinus-institut.de>, Profil.

Verstehen der Lebenswelten, des Alltages und der täglichen Situationen, welche von den Menschen bewältigt werden müssen.²⁵ „Nur dann bekommt man ein wirklichkeitsgetreues Bild davon, was die Menschen bewegt und wie sie bewegt werden können.“²⁶ Diese Analysen haben einen sehr hohen wirtschaftlichen Wert. Mit deren Hilfe ist es möglich, bestimmte Menschengruppen im Hinblick auf Bedürfnisse und Reaktionen einzuschätzen, um so spezielle Marktstrategien entwickeln zu können.²⁷

Die Mitarbeiter des Instituts forschen bereits seit seiner Gründung, die im Jahre 1978 in Heidelberg durch die Diplom-Psychologen Dorothea und Horst Nowak erfolgte. Bis zum heutigen Tag hat es das Sinus-Institut geschafft, sich ein weltweites Netzwerk aus Experten und Beratern aus führenden Agenturen aufzubauen und in Kooperation gemeinsam zu forschen.²⁸

Die Milieustudie des Sinus-Instituts gehört zu einer der Bekanntesten weltweit. Bei diesem Modell „[...] kann eine bestimmte regional begrenzte Bewohnerschaft oder Kundengruppe hinsichtlich sozialer Lage und kultureller Orientierung differenziert werden.“²⁹ Im Folgenden ist eine Abbildung aus dem Jahr 2010 gezeigt, welche auch als Kartoffelgrafik bezeichnet wird. Diese ist im Hinblick auf die zehn erarbeiteten Milieus, die aktuellste Aufzeichnung. In den folgenden Jahren wurden lediglich kleinere Verschiebungen der einzelnen Elemente sowie optische Veränderungen vorgenommen.

²⁵ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

²⁶ <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

²⁷ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, News.

²⁸ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Profil.

²⁹ Schmoll, Immobilienwirtschaft, 2007, S.217.

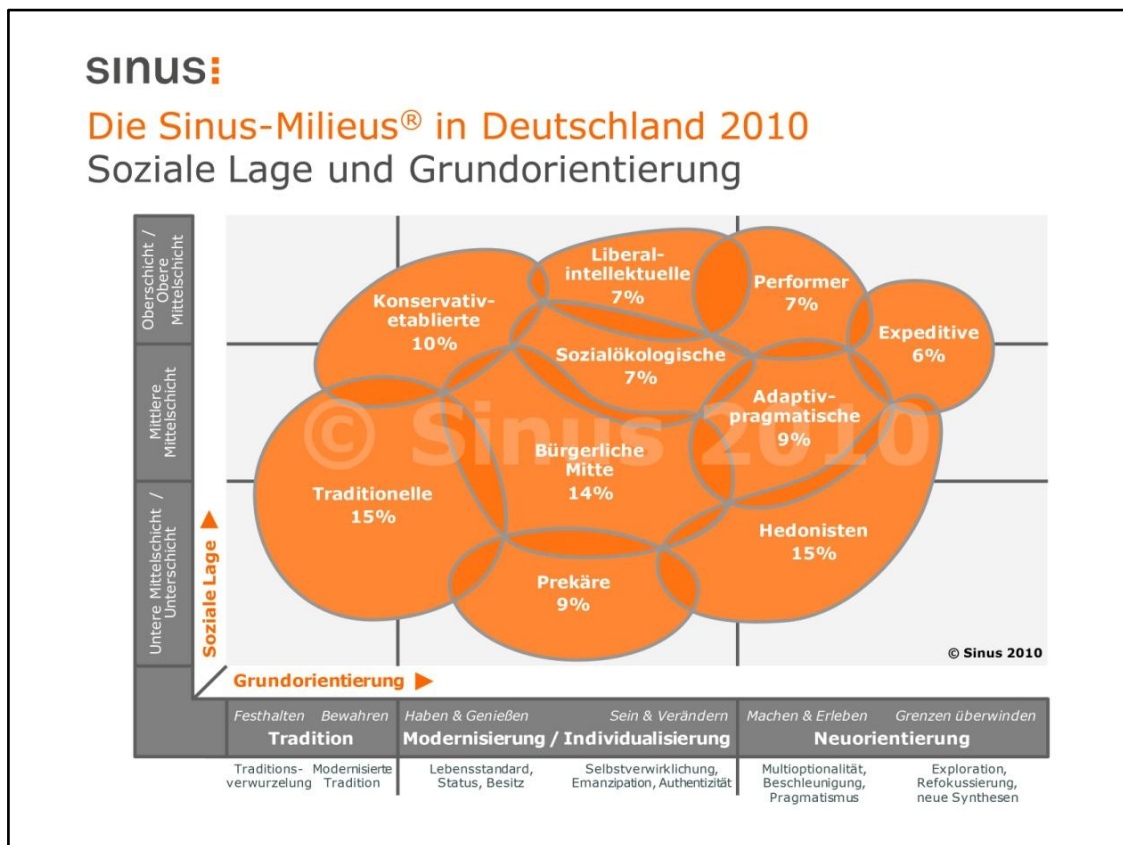


Abbildung 2: Kartoffelgrafik 2010

Quelle: <http://www.sinus-institut.de>, Kartoffelgrafik 2010.

Diese Grafik unterscheidet sich von den Ansätzen der damaligen Klassen- und Schichtenmodelle. Sie ist wie ein Diagramm mit einer vertikalen und einer horizontalen Achse aufgebaut. Diese Aufteilung macht es im Gegensatz zu den einfachen Modellen mit einer Hierarchie von Oben nach Unten möglich, mehrere Verknüpfungen zwischen den einzelnen Kriterien herzustellen.

Die Senkrechte stellt die soziale Lage in der Gesellschaft dar und ist unterteilt in Ober-, Mittel- und Unterschicht. Die Kriterien Arbeit, Beruf und Einkommen, welche bereits im Klassen- und Schichtenmodell wichtig waren, werden entsprechend zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass Menschen die der Oberschicht angehören, ein sehr hohes Bildungsniveau vertreten, demzufolge für Berufe mit hohen Positionen überdurchschnittlich qualifiziert sind und ein gehobenes Einkommen erhalten. Diese Merkmale sinken an Niveau in den darunter liegenden Schichten. Im Gegensatz dazu vertreten Menschen der Unterschicht ein geringes Bildungsniveau, üben einen schlecht bezahlten Beruf aus oder sind arbeitslos.

Die Vertikale stellt die „subjektiven“ Grundorientierungsrichtungen wie Alltagsbewusstsein und Lebensstil dar. Je weiter sich eine Gruppe in der rechten Hälfte des gezeigten Diagramms befindet, desto moderneres Denken wird vertreten.³⁰

In dem vorliegenden Modell von 2010 sind zehn verschiedene Milieus erfasst. Diese werden verschiedenen Plätzen in der Grafik zugeordnet. Da sich einzelne Gruppen auf Grund ihrer Doppelzugehörigkeit, bezüglich sozialer Lage und Grundorientierung, nicht eindeutig einem Bereich zuordnen lassen, werden die Milieus im Folgenden kurz beschrieben.

Zum Milieu, welches im Hinblick auf die soziale Lage am niedrigsten angelegt ist, gehören circa 9% der **prekären Bevölkerung**. Diese Menschen, zu denen auch schlecht integrierte Immigranten gehören, haben einen sehr geringen Bildungsstand, leben meist in zerrütteten Familienverhältnissen und nehmen nur kaum am wirtschaftlichen, gesellschaftlichen oder politischen Alltag teil. Sie versuchen am Konsumstandard der breiten Mitte anzuknüpfen, stagnieren jedoch auf Grund schlechter beruflicher Aufstiegschancen und geben sich mit der Zeit mit ihren dürftigen Mitteln zufrieden.³¹ Im Milieuvergleich ist in dieser Gruppe der höchste Arbeitslosenanteil vertreten mit überdurchschnittlich vielen Alleinbleibenden, Verwitweten und Geschiedenen.³² Aus diesem Grund ziehen sie sich in das eigene soziale Umfeld zurück und verkehren vorrangig mit Gleichgesinnten.³³

Zur nächsten Gruppe der **Hedonisten** gehören etwa 15% der spaßorientierten Bevölkerung. Dieses Milieu gehört ebenfalls zur unteren Mittelschicht und lebt im Hier und Jetzt. Sie verweigern Bräuche sowie traditionelle Sitten und enthal-

³⁰ Vgl. <http://www.heinzpeter-hempelmann.de>, Milieu-Modell, S.1.

³¹ Vgl. Heinold, Wohnpräferenzen, 2011, S.11-15.

³² Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.5.

³³ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

ten sich den Lebenserwartungen der Gesellschaft.³⁴ In dieser Gruppe ist ein hoher Anteil an Ledigen zu verzeichnen. Etwa jeder zweite hat ein Kind. Zur Formalbildung ist kein regelmäßiges Niveau festzustellen, jedoch handelt es sich im Bereich der Arbeitswelt meist um einfache und mittlere Angestellte sowie Facharbeiter. Eine leichte Arbeitslosenquote ist zu verzeichnen.³⁵

Zum **traditionellen Milieu**, welches als die Kriegs- und Nachkriegsgeneration bezeichnet wird, zählen circa 15% des Volkes. Menschen die dieser Gruppe angehören halten an traditionellen Werten, Moralvorstellungen, sozialen Regeln und Konventionen fest und lieben Sicherheit und Ordnung.³⁶ Diese gesellschaftliche Gruppe, welche im Vergleich zu anderen Milieus den ältesten Altersdurchschnitt vertritt, besteht oftmals aus Rentnern und Pensionären mit einem hohen Anteil an Frauen und Verwitweten. Viele von ihnen haben nur eine niedrige Formalbildung an der Volks- oder Hauptschule erhalten.³⁷

Zur **bürgerlichen Mitte** mit etwa 14% Bevölkerungsanteil gehören Einwohner, die sich der Hauptrichtung der Gesellschaft anpassen. Sie stimmen der gesellschaftlichen Struktur im Allgemeinen zu und streben nach beruflicher und sozialer Zugehörigkeit. Meist leben die Menschen dieses Milieus in gesicherten und harmonischen Verhältnissen.³⁸ Verglichen zu anderen Gruppen, weist die bürgerliche Mitte den höchsten Anteil an Verheirateten auf. In deren Haushalten leben oft ältere Kinder. Da in diesem Milieu qualifizierte und mittlere Bildungsabschlüsse überwiegen und nur eine geringe Anzahl von Akademikern vorhanden ist, kommen Berufsbereiche wie einfache oder mittlere Angestellte und Facharbeiter häufig vor.³⁹

³⁴ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

³⁵ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.5.

³⁶ Vgl. <http://www.verbraucheranalyse.de>, Sigma-Milieus, S.2.

³⁷ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.5.

³⁸ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

³⁹ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.4.

Das **adaptiv-pragmatische Milieu** stellt mit 9% der Bevölkerung die mobile zielstrebige junge Mitte der Gesellschaft dar. Charakterlich sind sie als erfolgs- und flexibilitätsorientiert, genießerisch und kompromissbereit einzuschätzen. Etwa jeder zweite dieses Milieus ist verheiratet und häufig ohne Kinder. Sehr oft vertreten sind mittlere bis gehobene Bildungsabschlüsse (Mittlere Reife, Abitur), so dass sie meist als einfache bis mittlere qualifizierte Angestellte sowie Facharbeiter beschäftigt sind. Aus diesem Milieu kommen sehr viele Teilzeitbeschäftigte.⁴⁰

Die **sozial-ökologische Bevölkerung**, mit etwa 7% vertreten, ist ein idealistisches, konsumbewusstes als auch -kritisches Milieu. Sie setzen sich stark mit ökologischen und sozialen Gesichtspunkten auseinander und werden als Globalisierungs-Skeptiker bezeichnet.⁴¹ In dieser Gruppe ist das weibliche Geschlecht leicht überrepräsentiert. Ebenso beinhaltet es einen hohen Anteil an Geschiedenen. Über ein Drittel der Menschen die diesem Milieu angehören, haben die Allgemeine Hochschulreife sowie ein Studium absolviert. Vergleicht man diese Bevölkerungsgruppe mit den anderen, so ist festzustellen, dass hier der höchste Anteil an Teilzeitbeschäftigten und nicht mehr arbeitenden Berufstätigen vertreten ist. Die anderen Teile arbeiten als qualifizierte Angestellte und höhere Beamte, sind Freiberufler oder Selbstständige kleinerer Unternehmen.⁴²

Die Gruppe des **expeditiven Milieus** wird von etwa 6% der Bevölkerung verkörpert.⁴³ Sie besteht aus stark individualistisch geprägten digitalen Zeitgeistern, welche unkonventionell, mental und geografisch mobil und stets auf der Suche nach neuen Grenzen und Veränderungen sind.⁴⁴ Mit circa zwei Drittel unter 30-jährigen stellt diese Gruppe das jüngste Milieu dar. Vergleichsweise ist ein großer Männeranteil gegeben, mit vielen Ledigen,

⁴⁰ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.4.

⁴¹ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

⁴² Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.4.

⁴³ Vgl. Ebenda.

⁴⁴ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

Singles oder noch im Elternhaus lebenden. Nur ein geringer Anteil absolvierte einen Haupschulabschluss. Viele sind Abiturienten, leitende Angestellte, Freiberufler und Selbstständige.⁴⁵

Das **konservativ-etablierte Milieu** ist von etwa 10% der Bevölkerung vertreten und umfasst Menschen mit Exklusivitäts- und Führungsansprüchen.⁴⁶ Menschen dieser Gruppe besitzen mittlere bis höhere Bildungsabschlüsse, leben meist in geordneten Verhältnissen mit Kindern und sind oft verheiratet. Konservativ-etablierte Menschen sind gut situierte, leitende und qualifizierte bis gehobene Angestellte.⁴⁷

Das **Milieu der Performer** mit etwa 7% Bevölkerungsanteil, wird als die multioptionale, effizienzorientierte Leistungselite beschrieben. Sie beschäftigen sich mit global-ökonomischem Denken.⁴⁸ In dieser Gruppe ist das männliche Geschlecht leicht überrepräsentiert. Es besteht ein hoher Anteil an Ledigen sowie Paaren ohne Kinder. Ein höherer Bildungsabschluss und absolviertes Studium ermöglichen den Performern leitende Positionen im Berufsleben einzunehmen. Zudem gibt es viele Selbstständige und Freiberufler.⁴⁹

Die Gruppe des **liberal-intellektuellen Milieus** ist mit 7% von der Bevölkerung vertreten. Sie zählen zur aufgeklärten Bildungselite, mit postmateriellen Wurzeln und einer liberalen Grundhaltung. Die Menschen dieser Gruppe möchten ihr Leben selbst bestimmen, haben sehr vielfältige intellektuelle Interessen und leben zumeist in geordneten Familienverhältnissen.⁵⁰ In dieser Schicht ist der größte Anteil von akademischen Abschlüssen vertreten.

⁴⁵ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.4.

⁴⁶ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

⁴⁷ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.3.

⁴⁸ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

⁴⁹ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.3.

⁵⁰ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Milieus.

Überdurchschnittlich viele Menschen sind selbstständig oder arbeiten als qualifizierte und leitende Angestellte.⁵¹

3.3 Milieuanalyse nach Schulze

Der Soziologie Professor Gerhard Schulze (Vgl. Anhang 2) entwickelte einen ganz eigenen Ansatz, um die heutige Gesellschaft in eine Struktur zu gliedern. Im Jahr 1992 veröffentlichte er zum ersten Mal sein Werk „Die Erlebnisgesellschaft - Kulturosoziologie der Gegenwart“, in dem er sein Verständnis zur heutigen Form der Gesellschaft beschreibt. Schulze sieht die heutige Gesellschaft als eine Erlebnisgesellschaft. Diese hat sich durch den stetigen Fortschritt und gestiegenen Lebensstandard von der einstigen Knappheitsgesellschaft der Nachkriegszeiten zu einer Überflusssgesellschaft entwickelt. Durch die gesellschaftlichen Veränderungen sieht der Soziologe nicht mehr die Deckung der Grundbedürfnisse als oberstes Ziel der Gesellschaft an, sondern die Suche nach Lebensqualität und Zufriedenheit. Zudem bemerkt er ein großes Angebot von Wahlmöglichkeiten bezüglich der individuellen Gestaltung des Lebens. Hierbei spricht er nur von der alltäglichen Freizeit sowie Interessenthemen, nicht vom beruflichen Alltag.⁵²

In seiner Studie unterscheidet er dabei fünf Erlebnismilieus und drei alltagsästhetische Schemata, die er auf der Datengrundlage einer speziellen Befragung im Jahr 1985 von mehr als 1.000 Personen im Raum Nürnberg, entwickelte.⁵³

„Das Instrument Erlebnis-Milieus soll den Menschen ganzheitlich mit all seinen Facetten beschreiben. Denn Werte und Einstellungen, Vorlieben und Ängste, Freizeitverhalten sowie Wohn-, Lebens- und Konsumstil gehören unabdingbar zum Gesamtbild eines Menschen dazu.“⁵⁴ Im Hinblick auf Genussempfinden

⁵¹ Vgl. <http://www.vuma.de>, Sinus-Milieus, S.3.

⁵² Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.3.

⁵³ Vgl. <http://www.qualitative-research.net>, Milieumodelle, S.6.

⁵⁴ Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.1.

und Anforderungen an die Lebensqualität, weisen Personen aus dem gleichen Erlebnismilieu ähnliche Vorstellungen auf.⁵⁵

Die fünf Erlebnismilieus bezeichnet Schulze als Niveau-, Integrations-, Harmonie-, Selbstverwirklichungs- und Unterhaltungsmilieu. Für diese Gruppen gibt er unterschiedliche Charakteristika vor. In der folgenden Tabelle sind Eigenschaften zu den einzelnen Milieus ersichtlich.

| Alter | | |
|----------------|-----------------------------|--------------------|
| Bildung | unter 40 | über 40 |
| hoch | Selbstverwirklichungsmilieu | Niveaumilieu |
| mittel | | Integrationsmilieu |
| niedrig | Unterhaltungsmilieu | Harmoniemilieu |

Tabelle 2: Einfachstruktur der Schulze-Milieus

Quelle: Schulze, 1992, S.384.

Das Niveaumilieu, in dem das oberste Ziel der Gruppenmitglieder das Streben nach Rang und Prestige ist, wird von hochgebildeten Kreisen mit einem Altersdurchschnitt von über 40 Jahren vertreten. Das Harmoniemilieu ist ebenso in dieser Altersgeneration zu finden und besitzt einen niedrigen Bildungsstand. Das Integrationsmilieu weist ein mittleres Bildungsniveau auf. Die beiden Milieus der Selbstverwirklichung und Unterhaltung werden vorrangig von Menschen jünger als 40 Jahre vertreten, wobei Ersteres einen hohen bis mittleren und Letzteres einen mittleren bis niedrigen Bildungsstand aufweist.

Auf welche verschiedenen Arten des Genusses ein Mensch sein Leben erlebt und wie er den Alltag in Bezug auf Interessenswahrnehmung und Freizeit ausrichtet, orientiert sich an den bereits genannten alltagsästhetischen Schemata. Diese werden deklariert als das Hochkultur-, Trivial- und Spannungsschema.⁵⁶

⁵⁵ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.3.

⁵⁶ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.3f.

Menschen die dem **Hochkulturschema** angehören, üben vorrangig qualifizierte Berufe wie Anwalt, Arzt oder Hochschullehrer aus. Deren Interessen bestehen aus Besuchen von Museen, Konzerten oder Opern. Sie haben ein sehr gutes Benehmen, kleiden sich zumeist konservativ und elegant, sehen anspruchsvolle ausgewählte Fernsehsendungen und beschäftigen sich mit Literatur. Dieses Milieu vertritt ein hohes Niveau und differenziert sich von unkultivierten Menschen und banalen Tätigkeiten. Ihr Ziel ist es durch konzentriertes Zuhören und stilles Betrachten ausgewählte Freizeitaktivitäten besinnlich zu genießen und in dem Erleben zu versinken.⁵⁷

Ältere Arbeiter, Hausfrauen, Verkäuferinnen und Rentner sind dem **Trivialschema** zuzuordnen. Menschen, die diesem Milieu angehören, schauen viel Fern, unter anderem Heimatfilme, Game- und Talkshows oder Volksmusiksender. Ihr Kleidungsstil ist eher unauffällig.⁵⁸ Zusammengefasst kann dieses Milieu als Gegenstück des Hochkulturschemas betrachtet werden.⁵⁹ Sie suchen nach ständiger Harmonie, Ruhe und Geborgenheit in der Freizeit und erleben „Gemütlichkeit als schönstes Erlebnis“. ⁶⁰ Der höchste Genuss bietet sich ihnen bei einem harmonischen Zusammensitzen mit Freunden, Bekannten und der Familie. Daher grenzen sie sich von Personen wie Demonstranten, Fremden oder provokanten Protestlern, welche die Sicherheit und Harmonie angreifen können, ab.⁶¹

Das dritte Schema wird von Schulze als **Spannungsschema** bezeichnet. Menschen in dieser Gruppe lieben Action und Spannung und suchen ständig Abwechslung, um nicht in Gewohnheiten zu verfallen. Daher gehören viele Auto- und Motorradfahrer in dieses Milieu sowie Personen die gern Pop- und Rockmusik hören. Diskothekenbesuche, Kneipen- und Konzertaufenthalte gehören

⁵⁷ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.3f.

⁵⁸ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.4f.

⁵⁹ Vgl. Ebenda.

⁶⁰ Schulze, Erlebnisgesellschaft, 1992, 151.

⁶¹ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.4f.

zu den beliebtesten Interessen. Ihnen geht es um das intensive Erleben von Freiheit. Weitere Merkmale dieses Schemas sind ein sportlicher Kleidungsstil, Geselligkeit, das Spielen von Videospielen und andere Aktivitäten die den Körper ständig in Bewegung halten. Dieses Milieu grenzt sich von Spießern, Konservativen und Langweilern ab, denn sie wollen den Alltag in Freiheit und mit Haut und Haar erleben.⁶²

„Die Menschen behandeln die drei Schemata nicht als Alternativen, sondern als Kombinationsmöglichkeiten, von denen sie auf verschiedene Weise Gebrauch machen, um ihren persönlichen Stil zusammenzubasteln“.⁶³ Es gibt demnach ähnlich wie bei dem Modell des Sinus-Instituts keine strikte Trennung. Der Mensch kann frei entscheiden. Erst die Verknüpfung von Hochkultur-, Trivial- und Spannungsschema führt dazu, dass die Menschen verschiedenen Erlebnismilieus zuzuordnen sind. In der folgenden Tabelle wird ersichtlich, welche Schemata-spezifischen Eigenschaften sich einem konkreten Erlebnismilieu annähern.

| Milieuspezifische Varianten der Erlebnisorientierung | Übersetzung in den dimesionalen Raum alltagsästhetischer Schemata (Stiltypen) "+" bedeutet Nähe, "-" bedeutet Distanz | | |
|---|--|---------------|-----------------|
| | Hochkultur-schema | Trivialschema | Spannungsschema |
| Streben nach Rang (Niveaumilieu) | + | - | - |
| Streben nach Konformität (Integrationsmilieu) | + | + | - |
| Streben nach Geborgenheit (Harmoniemilieu) | - | + | - |
| Streben nach Selbstverwirklichung (Selbstverwirklichungsmilieu) | + | - | + |
| Streben nach Stimulation (Unterhaltungsmilieu) | - | + | + |

Tabelle 3: Milieuspezifische Varianten der Erlebnisorientierung

Quelle: Schulze, 1992, S.165.

⁶² Vgl. Schulze, Erlebnisgesellschaft, 1992, S.155.

⁶³ Schulze, Erlebnisgesellschaft, 1992, S.157.

Es wird ersichtlich, dass Menschen, die das Niveaumilieu vertreten, Nähe zum Hochkulturschema aufweisen, während die beiden anderen Schemata sich davon distanzieren. Das bedeutet, dass sich ein Mensch mit sehr hohem Bildungsniveau, eher für Interessenthemen wie Literatur, Musik und kulturelle Veranstaltungen begeistert und nach einem gewissen Rang strebt, als dass er Games- und Talkshows schaut oder zu Rock- und Popkonzerten geht. Im Anhang 15: Grundmodell Schulze, wird die Zugehörigkeit der Erlebnismilieus in Bezug auf alltagsästhetische Schemata, Alter und Bildung zusammengefasst.

Schlussfolgernd lässt sich feststellen, dass sich die sozialen Milieus nach Schulze nicht auf Grund unterschiedlicher sozialer Lagen bilden. Vielmehr stellen Alter und Bildungsniveau entscheidende Kernfaktoren dar.⁶⁴ Sein Modell findet unter anderem in der Verbraucheranalyse Anwendung sowie im Bereich Kommunikation und Marketing.⁶⁵ Als wichtiger Kritikpunkt ist die räumliche Differenzierung der Gesellschaft zu benennen. Schulze erstellte seine Milieus und Schemata ausschließlich durch Umfragen von Menschen aus dem Raum Nürnberg. Gesellschaftliche Unterschiede in West- und Ostdeutschland sowie in Groß- und Kleinstädten bleiben ebenfalls unbeachtet. Um eine Allgemeingültigkeit für das Modell herzustellen müssen weitere Analysen in verschiedenen Städten von Deutschland durchgeführt werden.⁶⁶

3.4 Anwendungsbereiche

In der heutigen Zeit ist es unerlässlich in Bereichen wie Marketing und Kommunikation mit Analysewerkzeugen zu arbeiten.

„In der unübersichtlichen Situation überfüllter Märkte und sich ausdifferenzierender Konsumansprüche erweist sich das Milieumodell als leistungsfähiges und ganz praxisnahes Instrumentarium für die strategische Marketing- und

⁶⁴ Vgl. Schilcher, Sozialstrukturanalyse, 2001, S.83f.

⁶⁵ Vgl. Wenzel, Erlebnismilieus, 1999, S.9f.

⁶⁶ Vgl. <http://www.qualitative-research.net>, Milieumodelle, S.7f.

Kommunikationsplanung, weil es die Alltagswirklichkeit sensibel genug abbildet und gleichzeitig ein im Zeitverlauf weitgehend stabiles Kategoriengerüst zur Klassifikation und Beschreibung der sozialen Realität liefert.“⁶⁷

Im Milieumodell werden verschiedene Individuen zusammengefasst, strukturiert und komprimiert, so dass sich ein vereinfachtes Modell unserer Gesellschaft darstellt. Somit werden alle Zielgruppen auf einen Blick ersichtlich. Da das Konzept alle Erlebnisbereiche (Arbeit, Familie, Konsum, Medien, Wohnen, etc.), mit denen wir tagtäglich in Berührung kommen verarbeitet, wird es möglich, Erwartungen, Vorstellungen und Kaufmotive potenzieller Kundenkreise zu erahnen. Desweiteren können Marktlücken gefunden, Werbung optimiert und Zielgruppen differenziert werden.⁶⁸

Aus diesem Grund nutzen Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen bereits seit Jahren die Milieuanalyse für strategische und wirtschaftliche Entscheidungen. Markenartikel-Hersteller und Dienstleistungsunternehmen arbeiten mit diesem Modell. Ebenso Werbe-, Media- und PR-Agenturen als auch politische Parteien und öffentliche Auftraggeber verwenden die Milieuforschung zur Zielgruppenoptimierung.⁶⁹ Die Strukturierung der Gesellschaft macht es für Institutionen wie Schulen, Krankenhäuser und Altenpflegeheime möglich, im Hinblick auf die generative Entwicklung der Gesellschaft, zukünftige Belastungen und Auslastungen besser einzuschätzen. Beispielsweise kann die Geburtenrate abgeschätzt werden, wodurch bestimmte Jahre, in denen viele Lehrlinge eine Ausbildung suchen, identifiziert werden können.⁷⁰

Das Nichtnutzen dieser Milieuanalyse ist folglich als verschenktes Unternehmenspotenzial zu sehen, welches durch Unwissenheit und ungenaue Unternehmensführung entsteht. Es kann vorkommen, dass ein Produkt am Markt

⁶⁷ <http://www.praxisinstitut.de>, Sinus Milieus, S.1.

⁶⁸ Vgl. <http://www.praxisinstitut.de>, Sinus Milieus, S.1-3.

⁶⁹ Vgl. <http://www.praxisinstitut.de>, Sinus Milieus, S.2.

⁷⁰ Vgl. Sahner, Sozialstruktur, 2004, S.5-6.

platziert wird, welches in den anwohnenden Käuferkreisen nicht gefragt ist oder mit den gewohnten Standards der Käufer verglichen, veraltet wirkt.

Auch im Bereich der Immobilienwirtschaft findet die Milieuanalyse Anwendung, denn der Konsument gewinnt auch hier zunehmend an Bedeutung.⁷¹ Durch die Milieus mit den zugehörigen Merkmalen ist es möglich, einen bestimmten Mieterkreis auf Wohneigenschaften, Wohnwünsche, Lebensstil und –weise zu analysieren. Im Bezug auf das Milieu der Performer (hohes Einkommen, hohe Bildung, leitende Positionen, ...) lässt sich feststellen, dass sie zentrumsnahe Stadtquartiere bevorzugen. Statistiken zur Folge leben etwa zwei Drittel zur Miete und ein Drittel bewohnt Eigentum. Zusammenfassend lässt sich über dieses Milieu sagen, dass sie auf Grund finanzieller Lage, tatsächlich so wohnen wie sie es auch gern würden.⁷² Im Vergleich zum Milieu der prekären Bevölkerung (unterdurchschnittliches Bildungsniveau, geringes Einkommen, schlecht bezahlte Jobs/ Arbeitslosigkeit, Resignation), welches in dicht besiedelten Wohnquartieren und Plattenbauten leben muss, werden die Unterschiede deutlich. Sie leben in Gegenden, in denen preiswerte Wohnungen angeboten werden.⁷³ Durch die Erkenntnisse über die anwohnenden Milieus in einem bestimmten Bereich, lassen sich Aussagen über das Wohngebiet treffen.

Auch Makler, die Häuser verkaufen und Wohnungen vermieten, können ihre potentiellen Kunden mit Hilfe der Milieuanalyse besser beurteilen und so ein spezielleres Angebot auswählen. Desweiteren werden entsprechende Statistiken zur Mentalität und Haltung der Kunden, bezüglich des Wohnungsmarktes erstellt sowie zur Wohnungsmarkt- und laufenden Raumbesichtigung, Verkehrsplanung und zielgruppenspezifische Wohnbauflächenplanung verwendet.

⁷¹ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Trendmonitoring, S.3.

⁷² Vgl. Heinold, Wohnpräferenzen, 2011, S.7-10.

⁷³ Vgl. Heinold, Wohnpräferenzen, 2011, S.11-15.

3.5 Trends und Entwicklung der Sinus-Milieus

Auf Grund der sich stetig weiter entwickelnden Gesellschaft, müssen die Sinus Milieus konsequent beobachtet und aktualisiert werden. Dieser Vorgang lässt rapide Entwicklungen in unserer Sozialstruktur erkennen. Da sich im Laufe der Zeit immer mehr Lebensweisen und -stile, Individuen, Werte sowie Lebenswelten entwickelt haben, nehmen die Milieugruppen immer mehr an Anzahl zu. Vom Jahr 1980 ausgehend, in dem lediglich in acht Gruppen unterschieden wurde, sind es seit 2001 auf Grund der Zusammenlegung der Modelle von Ost- und Westdeutschland, bereits zehn. Hierbei sehen Forscher eine steigende Tendenz bezüglich der Anzahl der Milieus. Ebenso glauben sie, dass es in Zukunft viel mehr kleinere Milieugruppen geben wird.⁷⁴

In der folgenden Grafik, ist das Sinus-Modell von 2009 dargestellt.

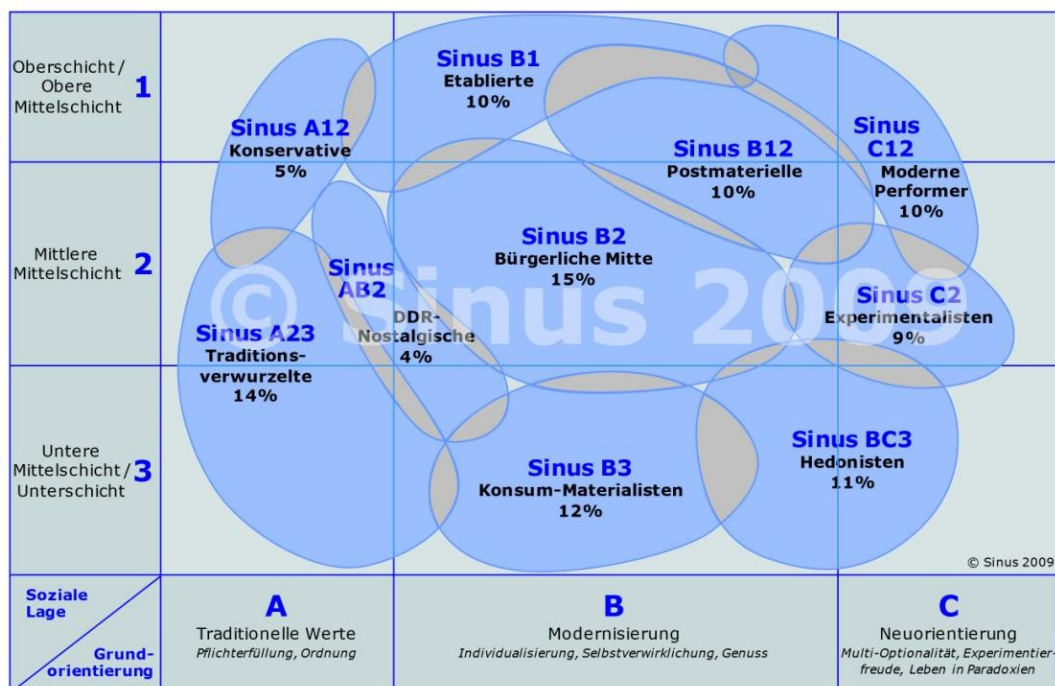


Abbildung 3: Kartoffelgrafik 2009

Quelle: <http://www.sinus-institut.de>, Kartoffelgrafik 2009

⁷⁴ Vgl. <http://www.sueddeutsche.de>, Deutschlands Gesellschaft.

Verglichen mit der Kartoffelgrafik von 2010, sind zunächst neue Bezeichnungen erkenntlich. Expeditives, adaptiv-pragmatisches, sozialökologisches und liberal-intellektuelles Milieu kommen hinzu. Im Gegensatz dazu verschwinden Experimentalisten und Postmaterielle. Konservative und etablierte Bevölkerungsgruppen werden zusammen gefasst und aus der Bezeichnung der modernen Performer und Traditionsverwurzelten bleibt lediglich das Milieu der Performer und der Traditionellen bestehen.

Gruppen wie Hedonisten und bürgerliche Mitte sind im Modell von 2010 weiterhin vertreten, weisen jedoch einen differenzierteren Wert im Anteil an der Gesamtbevölkerung auf.

Das Milieu der DDR-Nostalgiker ist ebenso im aktuellen Modell verschwunden. Der Geschäftsführer des Sinus-Instituts, Bodo Flaig, erklärt in einem Artikel der Süddeutschen Zeitung, dass sich diese Gruppe fast völlig aufgelöst hat. Die Menschen aus diesem Milieu werden als traditionell, mit einem sehr geringen Bildungsniveau beschrieben und führen ein einfaches Leben. In der Kartoffelgrafik von 2010, ist diese Gruppe sowie die der Konsum-Materialisten, mit dem prekären Milieu zusammen gefasst.⁷⁵

Desweiteren stellen die Forscher des Sinus-Instituts fest, dass seit 2001 bis 2009 der Anteil der bürgerlichen Mittelschicht von 65% auf 62% gefallen ist. Soziologen sind sich uneinig über den Fortgang der Mittelstandsgesellschaft. Diskutiert wird, ob diese einen langfristigen Rückgang erleiden wird oder in den nächsten Jahren wieder zunehmend vertreten ist. Das Hauptproblem besteht darin, dass die Bevölkerung eine stabile Mittelschicht fordert, aber keiner direkt zur Mitte, was Durchschnitt signalisiert, zugeordnet werden will.⁷⁶

⁷⁵ Vgl. <http://www.sueddeutsche.de>, Deutschlands Gesellschaft.

⁷⁶ Vgl. Ebenda.

Durch eingehende Auswertungen und Vergleiche der Sinus-Milieu Grafiken lassen sich gewisse Trends feststellen. Die Sinus-Forscher meinen, dass auf Grund der ständigen Modernisierung der Technik und somit der Gesellschaft, vorrangig jüngere Menschen besser mit dem aktuellen Stand der Technologien vertraut sind. Viele ältere Menschen verweigern es, sich Neues anzueignen und können daher lediglich auf geringfügig Erlerntes oder alte Techniken zurück greifen. Daher gilt die junge Generation als besser gebildet und besitzt mehr Entfaltungsmöglichkeiten zur Individualisierung. Ebenso Digitalisierung sowie Globalisierung bringen, Werteempfinden und Lebendwelten betreffend, Veränderungen, in Form einer digitalen Spaltung hervor.⁷⁷ In Zukunft, meinen Sozialstrukturforscher, wird es durch das Verknüpfen von traditionellen sowie neuen Lebensformen komplizierter, größere Milieugruppen zu bestimmen. Sie sprechen von einem „Aufweichen der klassischen Wertekataloge“.⁷⁸ Ein Beispiel stellt zum einen eine traditionelle Ehe mit Kindern dar. Zum anderen die heute weit verbreitete Ehe ohne Trauschein oder homosexuelle Beziehungen.⁷⁹

Milieuforscher gehen davon aus, dass die Prozentsätze der traditionsorientierten Gruppen altersbedingt stetig abnehmen und die modernen Gruppen kontinuierlich an Bevölkerungsanteil zunehmen. Die breite bürgerliche Mitte wird in den nächsten Jahren, bezüglich des Sinus-Modells, zum einen weiter in den rechten Bereich rücken, demnach eine modernere Grund- und Neuorientierung vertreten⁸⁰, und zum anderen auf Grund des Auseinanderdriftens von Reich und Arm, schrumpfen.⁸¹

⁷⁷ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Hintergrund.

⁷⁸ <http://www.sueddeutsche.de>, Deutschlands Gesellschaft.

⁷⁹ Vgl. Ebenda.

⁸⁰ Vgl. <http://www.heinzpeter-hempelmann.de>, Milieu-Modell, S.8-9.

⁸¹ Vgl. <http://www.sinus-institut.de>, Hintergrund.

4. Ziel und Methodik der Milieuanalyse

Ziel des folgenden Kapitels ist es, eine Milieuanalyse nach dem Sinus Modell mit einem wohnungswirtschaftlichen Bestand in Deutschland durchzuführen.

Hierbei wird zunächst die Stadt Leipzig ausgewählt und mit einigen wichtigen Zahlen und Fakten vorgestellt. Um die Milieuanalyse nicht auf eine ganze Stadt auszuweiten und sie zugleich ein Stück mehr zu detaillieren, wird der Ortsteil Paunsdorf gewählt und beschrieben.

Paunsdorf kann zunächst in zwei verschiedene Teilbereiche untergliedert werden. Zum einen gibt es im Ortsteil, laut des Statistischen Landesamts Sachsen von 2009, etwa 347 Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mehrere Mehrfamilienhäuser.⁸² Zum anderen gibt es einen zentralen Bereich an dem unzählige Plattenbauten^{*83} vorzufinden sind.^{*84}

⁸² Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.91.

^{*83} „Plattenbau Definition: [1] ein Haustyp der in der Nachkriegszeit weit verbreitet war. Der Baukörper wird aus vorgefertigten Platten zusammengesetzt. Meist wurden auf diese Weise Wohnhäuser gebaut.“ Vgl. <http://de.dict.md/definition/Plattenbau>, Definition Plattenbau.

^{*84} Konkrete Anzahlen der verschiedenen Bauweisen sind in keinen Unterlagen ersichtlich.

Die nächsten Kapitel befassen sich vorrangig mit dem rot markierten Bereich in folgender Grafik.

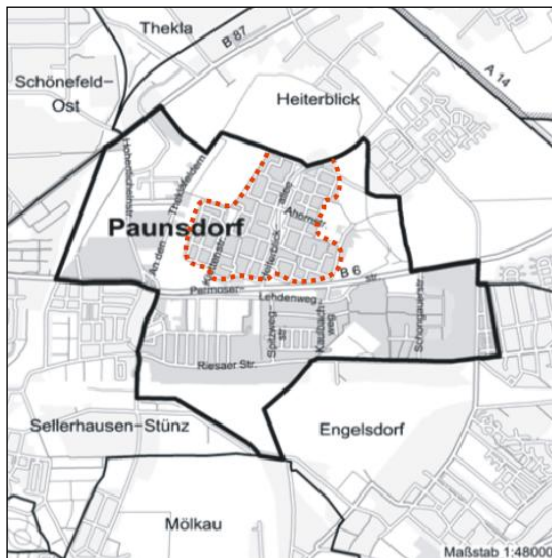


Abbildung 4: Stadtteil Paunsdorf mit zu analysierendem Bereich

Quelle: Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog 2010, S.91

Dieses Areal, welches überwiegend von der damals betriebenen Wohnungs- und Baupolitik der DDR geprägt ist, stellt auf Grund der veralteten monotonen Bauweise heute sowie in den kommenden Jahren ein Problemgebiet für die Wohnungsgesellschaften dar. Im Hinblick auf eine stetig abnehmende Bevölkerungszahl ist es von großer Bedeutung zu wissen, von welchen Milieus das Wohngebiet bewohnt wird und auf welche Defizite im Wohnumfeld zu schließen ist.

Bewohner von Paunsdorf, die in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern leben, werden nicht auf Milieuzugehörigkeit analysiert. Hierzu müssten Lebenswelten und Lebensstile genauer untersucht sowie individuelle Einrichtungen und Baustile hinterfragt werden. Ebenso Anhaltspunkte wie Lebensführung oder genaue Jobbezeichnungen fehlen zur Auswertung. Es wird Aussichten geben, welche Milieus dort vorkommen. Bezüglich eines besseren Wohnstandards, einer heterogenen Bauweise sowie anderen Wohnumfeldbedingungen, gegenüber den Wohnscheiben, treten demnach andere Milieugruppen auf.

Als erster Schritt der Milieuanalyse wurde zunächst eine Begehung des Wohnungsbestandes sowie des Wohngebietes durch die Autorin vorgenommen. Dadurch konnte sie viele Eindrücke gewinnen.

Nachfolgend wurden einige relevante, aus dem Unternehmenssystem der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), gespeicherte Daten gesammelt und der vorliegenden wissenschaftlichen Arbeit zur Verfügung gestellt. Die LWB, welche am 10. Dezember 1990 als Tochterunternehmen der Stadt Leipzig sowie als strategischer Partner mit privater Rechtsform gegründet wurde, verwaltet heute das ehemalige volkseigene Wohnungseigentum der Stadt. Etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes in Paunsdorf zählt zum Verwaltungseigentum dieses Unternehmens.⁸⁵

Da sich allein aus dieser Datengrundlage keine expliziten Milieus feststellen lassen, unterstützt eine detaillierte Umfrage (Vgl. Anhang 6-Anhang 10) die Milieuidentifizierung. Diese wurde mit den entsprechend fachkundigen Mieterbetreuern des Wohngebietes individuell durchgesprochen und diskutiert. Auf Grund jahrelanger Erfahrungen sowie täglichem Kundenkontakt zu einem Großteil der Bewohner, sind sie qualifiziert eine fundierte und präzise Aussage zum Inhalt zu geben.

Zur Auswertung der gewonnenen Daten werden die Bewohner unter anderem auf Kriterien wie Bildungstand, Arbeitslosenquote, Ausbildung, Einkommen, Religionszugehörigkeit sowie Familien- und Nachbarschaftsverhältnisse untersucht. Das Ziel besteht darin, eine überwiegende Zugehörigkeit zu bestimmten Milieugruppen in Paunsdorf darzustellen. Hierzu geben außerdem Statistiken des Ortsteilkataloges der Jahre 2008 und 2010 von Leipzig, welcher stets am Ende aller zwei Jahre erscheint, wichtige Informationen sowie der Sozialreport von Leipzig 2008 und 2011.

⁸⁵ Vgl. <http://www.lwb.de>, Zahlen und Fakten.

Anschließend lassen sich Defizite und Wohnwünsche bezüglich des Wohngebietes und der Wohnscheiben identifizieren. Um den Wohnungsbestand, das Wohnumfeld und das Wohngebiet für seine Bewohner als auch für andere Milieugruppen attraktiver zu gestalten, werden im letzten Abschnitt Anregungen zur Verbesserung gegeben.

4.1 Zahlen und Fakten über die Stadt Leipzig

Die kreisfreie Großstadt Leipzig liegt im Osten von Deutschland und im nordwestlichen Gebiet des Freistaates Sachsen (Vgl. Anhang 3). Die Stadt umfasst zehn Stadtbezirke und 63 Ortsteile.⁸⁶

Auf einer Gesamtfläche von circa 297,3 Quadratkilometer leben etwa 522.800 Einwohner. Trotz eines Geburtendefizites im Jahr 2010 in Höhe von 374 Einwohnern, besteht seit dem Jahr 2002 vorrangig durch Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern, ein positives Wanderungssaldo und somit eine stetig andauernde Zunahme der Bevölkerungszahl.⁸⁷

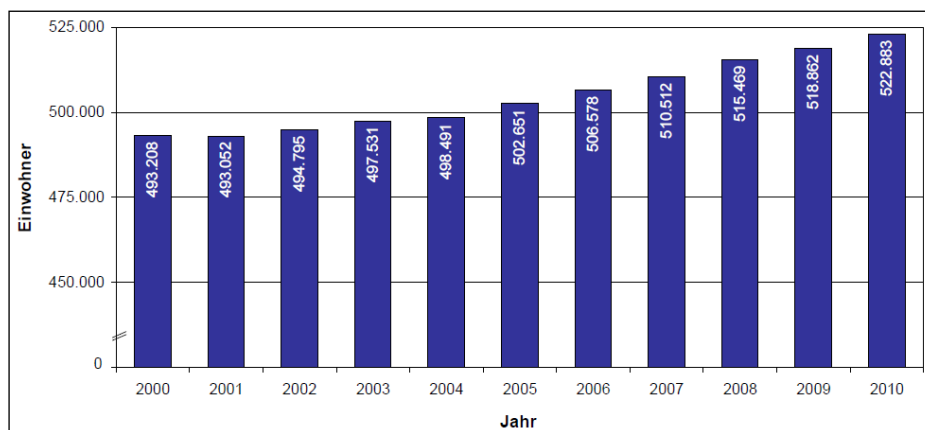


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010

Quelle: Sozialreport Leipzig 2011, Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen.

⁸⁶ Vgl. <http://www.leipzig.de>, Newsarchiv 2010.

⁸⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Monitoringbericht, 2011, S. 12.

Die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtbezirken stellt sich unterschiedlich dar. Ortsteile im Zentrum von Leipzig wie Gohlis-Süd und die Südvorstadt haben in den Jahren von 2005 bis 2010 eine Zunahme an Einwohnern von bis zu mehr als 12% zu verzeichnen. Weitere innerstädtische und zentrumsnahe Ortsteile wie Schönefeld-Abtnaundorf und Reudnitz-Thonberg sowie einige Bezirke am Stadtrand wie Lindenthal und Engelsdorf weisen eine leichte Zunahme an Bewohnern von 4 bis 12% auf. Die meisten Ortsteile am Stadtrand stagnieren in ihrer Bevölkerungsentwicklung. Die randstädtischen Ortsteile Thekla, Miltitz und Gebiete, die vorrangig von industriellem Wohnungsbau und großen Wohnanlagen gestaltet sind, verzeichnen Einwohnerabnahmen von 4 bis 12%.⁸⁸

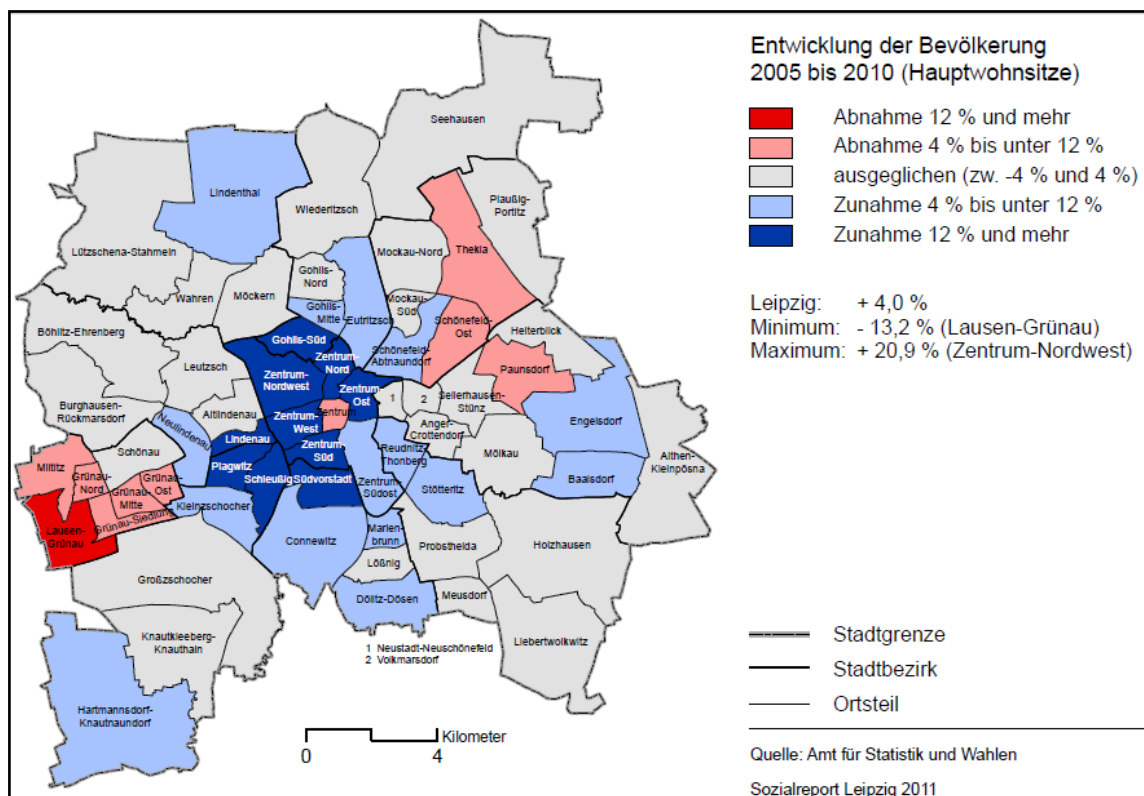


Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung 2005 bis 2010

Quelle: Stadt Leipzig, Sozialreport 2011, Seite 14.

⁸⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport, 2011, S. 13.

Leipzig zeigt Merkmale der Verstädterung auf, welche ein weltweiter Vorgang für die Verlagerung des Schwerpunktes des sozialen Lebens vom Stadtrand in Richtung des Stadtzentrums darstellt.⁸⁹ Dadurch entstehen sozial benachteiligte Gebiete wie beispielsweise Paunsdorf.

Laut dem Sozialreport von 2011 waren Ende des Jahres 2010 etwa 22.127 registrierte Arbeitslose gemeldet. Seit einem Höchststand im Jahr 2005 von 46.900⁹⁰ arbeitslosen Bürgern ist ein jährlicher Rückgang zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahresende von 2009 bis 2010 verringerte sich die Arbeitslosenzahl um fast 1.500 Personen.⁹¹

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen belief sich im Jahr 2010 auf 1.414€ pro Monat. Etwa ein Sechstel aller Einwohner, deren Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle liegt, wird als einkommensarm bezeichnet.⁹²

Etwa 8% der Leipziger Bevölkerung stellen Menschen mit Migrationshintergrund dar. Hierzu zählen etwa 24.881 ausländische Mitbürger sowie 15.894 deutsche Personen mit Migrationshintergründen. Als größte Migrantengruppe, mit 5.547 Personen, ist die russische Föderation zu benennen.⁹³

Da Leipzig über zahlreiche Sehenswürdigkeiten verfügt, besuchen jährlich tausende Touristen das Völkerschlachtdenkmal, das Alte Rathaus, die Oper und Auerbachs Keller.⁹⁴

⁸⁹ Vgl. <http://www.referate10.com>, Verstädterung.

⁹⁰ Vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport, 2005, S.24.

⁹¹ Vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport, 2011, S.28.

⁹² Vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport, 2011, S. 7.

⁹³ Vgl. Stadt Leipzig, Sozialreport, 2011, S. 8.

⁹⁴ Vgl. <http://www.leipzig.de>, Wissenswertes.

4.2 Stadtteil Paunsdorf

Der Stadtteil Paunsdorf liegt im Stadtbezirk Ost in Leipzig und erstreckt sich über eine Fläche von circa 368 Hektar.⁹⁵ Die nachfolgende Grafik zeigt alle größeren Straßen und angrenzenden Ortsteile.

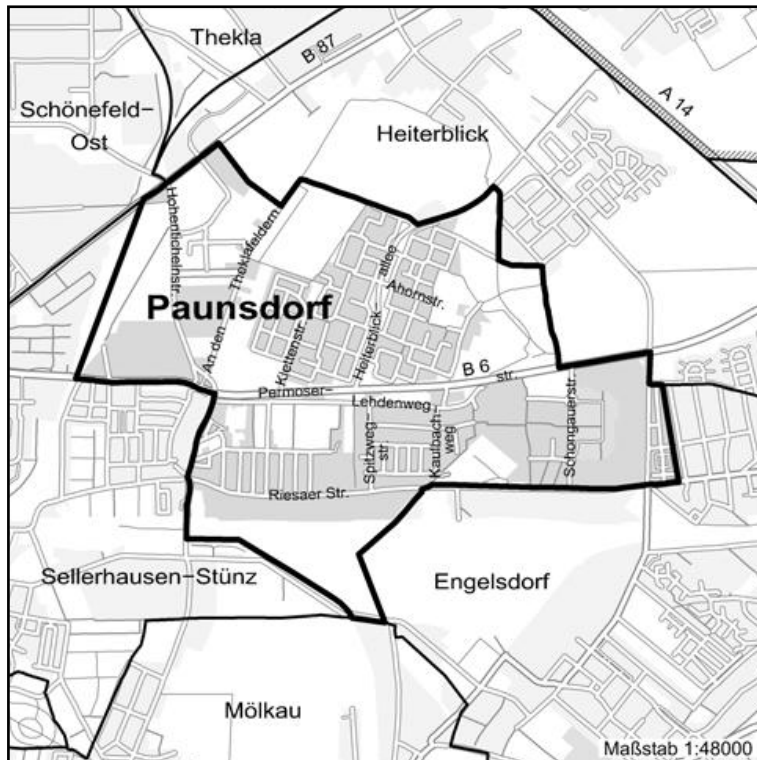


Abbildung 7: Stadtteil Paunsdorf

Quelle: Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog 2010, S.91.

Die Bevölkerungszahl von Paunsdorf beläuft sich laut einer statistischen Erhebung von Leipzig am 31.12.2009 auf etwa 13.880 Einwohner mit einer angemeldeten Hauptwohnung.⁹⁶

Die Bevölkerungsbewegung in Form von innerstädtischen Zu- und Wegzügen, spielt für einen einzelnen Ortsteil eine große Rolle, denn sie spiegelt die Wohnzufriedenheit seiner Bewohner wieder. Laut dem Einwohnerregister Leipzig überwiegen die Wegzüge mit 809 Einwohnern im Jahre 2009. Das ergibt ein

⁹⁵ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89.

⁹⁶ Vgl. Ebenda.

innerstädtisches Wanderungssaldo von -125 Einwohnern. Wenn man dieses mit dem Ergebnis vom Jahre 2008 von -170 Einwohnern vergleicht, lässt sich ein leichter Rückgang an Wegzügen erkennen. In den Jahren 2006 und 2007 wurden Wanderungssalden von -61 und -85⁹⁷ festgestellt. So wird ersichtlich, dass in den Vorjahren weniger Wegzüge stattgefunden haben⁹⁸.

In der folgenden Grafik ist die Wanderung nach Altersgruppen vom Jahr 2009, ohne Berücksichtigung jeglicher Umzüge innerhalb des Ortsteils, ersichtlich.⁹⁹

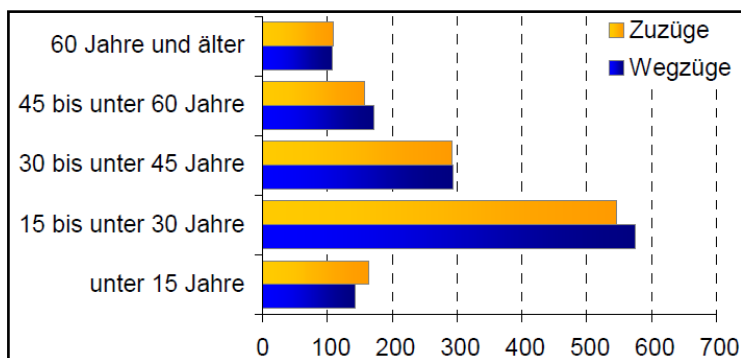


Abbildung 8: Wanderung nach Altersgruppen 2009

Quelle: Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog 2010, S.92.

Zu erkennen ist, dass Eltern mit ihren bis zu 15 Jahre alten Kindern, weniger wegziehen und sogar mehr Zuzüge bestehen. Das lässt sich durch ein gutes Angebot von sieben Kindertagesstätten mit insgesamt 707 Plätzen, drei Grundschulen und fünf Kinderspielplätzen mit einer gesamten Spielfläche von 1.505 m², erklären. Ebenso in der älteren Generation, 60 Jahre und älter, lassen sich Zuzüge verzeichnen.

⁹⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2008, S.69.

⁹⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.90.

⁹⁹ Vgl. Ebenda.

In der nachfolgenden Grafik wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt mit dem Ortsteil Paunsdorf verglichen und auf die letzten zehn Jahre bezogen.¹⁰⁰ Trotz stetiger Zuwanderungen im letzten Jahrzehnt in die Stadt Leipzig, lassen sich stetige Wegzüge aus Paunsdorf feststellen.

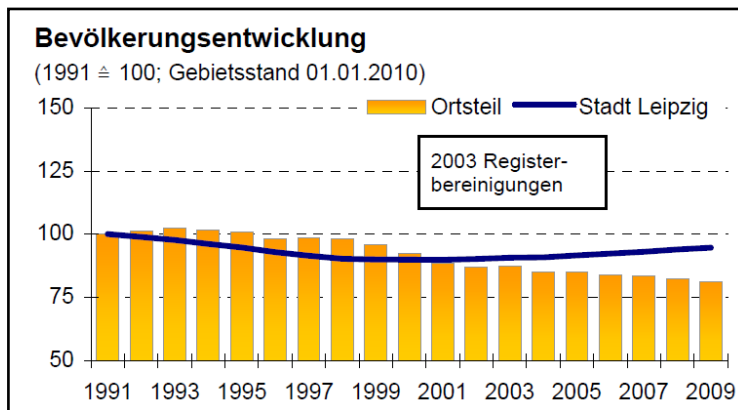


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung von 1991 - 2009

Quelle: Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog 2010, S.92.

Das kann unter anderem an den großen Wohnvierteln mit unzähligen Plattenbauten liegen, die als Massenunterkünfte gebaut wurden. Bis heute sind nicht alle Altbauten saniert und modernisiert. Lediglich stückweise wurden Veränderungen vorgenommen. Die Plattenbauten sind vom Wohnstandard aus gesehen sehr unterschiedlich. Die Menschen entfernen sich demnach zusehend von der alten monotonen und zweckmäßigen Bauweise.

Das Durchschnittsalter in Paunsdorf zum Zeitpunkt der Untersuchung im Jahr 2009 liegt bei etwa 46 Jahren, wobei die Altenquote bei 33,6 Jahren und der Jugendanteil bei 13,4 Jahren liegen. Im Anhang sind zwei weitere Grafiken zur Bevölkerung nach Altersgruppen sowie ein Lebensbaum zu finden, welcher den Anteil an der Gesamtbevölkerung nach Alter und Geschlecht abbildet (Vgl. Anhang 4, Anhang 5).¹⁰¹

¹⁰⁰ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.90.

¹⁰¹ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89.

In Bezug auf den Gebäude- und Wohnungsbestand in Paunsdorf, ist festzustellen, dass etwa 1.210 Gebäude mit annähernd 8.721 Wohnungen erfasst sind. Daraus ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von circa 499.000m², beziehungsweise durchschnittlich 57m² pro Wohnung.¹⁰²

In Paunsdorf gibt es eine gute Einzelhandelsversorgung mit 144 Verkaufsstellen in allen Bereichen des täglichen Lebens. Angefangen mit Läden für Nahrungs- u. Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Bekleidung, Schuhe und Sport über Hausrat, Einrichtung, Möbel und Elektrowaren sind vorhanden. Ebenso verschiedene 26 verschiedene Ärzte sind ansässig, darunter sechs Allgemeinmediziner.¹⁰³

Straftaten in Form von Diebstahl, Körperverletzung, Sachbeschädigung und Straßenkriminalität wurden im Jahre 2009 mit 1.854 Vorfällen verzeichnet.¹⁰⁴

Innerhalb von Paunsdorf werden attraktive Freizeitangebote wie Karatevereine, Garten-, Kegel- oder Tischtennisvereine, die Sachsen-Therme, der Grüne Bogen mit freilebenden Wasserbüffeln und Pferden oder ein Fitnessstudio angeboten. Kulturelle Einrichtungen, Kinos, Theater, Zoos oder auch Museen gibt es für die Bewohner des Wohngebietes jedoch nicht. Diese befinden sich in angrenzenden Ortsteilen und in Richtung Stadtzentrum.¹⁰⁵

Laut einer kommunalen Bürgerumfrage von 2008 besteht eine Allgemeine Wohnzufriedenheit im Wohnviertel Paunsdorf von 2,5. In dieser Statistik steht der Wert eins für „sehr zufrieden“ und fünf für „sehr unzufrieden“.¹⁰⁶ Somit kann dieses Wohngebiet als durchschnittlich betrachtet werden. Die Mitarbeiter der LWB sehen jedoch als Grund für ein Leben in Paunsdorf, bezogen auf den Plattenbaubestand, weniger die Zufriedenheit der Bewohner, viel mehr den bezahl-

¹⁰² Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89.

¹⁰³ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.92.

¹⁰⁴ Vgl. Ebenda.

¹⁰⁵ Vgl. <http://www.leipzig.de>, Freizeit.

¹⁰⁶ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.92.

baren Mietpreis der Wohnungen. Auf Grund relativ kurzer Verweildauern von ein bis zwei Jahren in denen die Wohnungen angemietet werden, bemerken die Mieterbetreuer eher eine Unzufriedenheit. Eine Mitarbeiterin sagt: „Menschen, vor allem sozial Schwächere und Transferleistungsempfänger, ziehen zum Großteil nur wegen der niedrigen Mietpreise nach Paunsdorf“.¹⁰⁷

4.3 Analyse der Wohnscheiben und Bewohner

Im folgenden Abschnitt werden mit Hilfe verschiedener Statistiken aus dem Ortsteilkatalog von 2008 und 2010, auf Basis verschiedener Kriterien, die Bewohner des Wohngebietes in Paunsdorf charakterisiert, um am Ende der Analyse auf vertretene Milieus zu schlussfolgern. Zunächst wurde durch die Autorin eine intensive Begehung des gesamten Wohngebietes von Paunsdorf vorgenommen. Im Folgenden ist vorrangig der Bereich, welcher der Milieuanalyse zu Grunde liegt, beschrieben.

4.3.1 Begehung des Wohngebietes

Auffällig ist, dass die Wohnplatten, wie bereits erwähnt, auf den äußeren optischen Zustand bezogen, verschiedene Standards bieten. Zum einen bestehen sanierte Wohnblocks, mit verschlossenen Fugen zwischen den einzelnen Platten sowie mit neu angestrichenen Fassaden. Zusätzlich angebrachte Fliesen erzielen eine leichte optische Verbesserung. Ebenso bestehen komplett modernisierte Gebäude, die durch aufgeschichtete Dämmungen auf den Fassadenwänden sowie durch teilweise zusätzlich montierte Balkons oder Aufzüge, eine Wertsteigerung erhielten.

¹⁰⁷ Antwort zu Umfragebogen.



Abbildung 10: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte Wohnblocks

Quelle: Vorortaufnahmen durch die Autorin.

Zum anderen gibt es Plattenbauten, an denen bis heute keine Veränderungen vorgenommen wurden sowie Gebäude, die nur teilweise Sanierungsmaßnahmen erhielten. Fugenverschluss wurde eingeschränkt durchgeführt und alte Fenster lediglich stückweise gegen neue ausgetauscht. Oftmals sind an den Fassaden Verunreinigungen durch Graffiti-Bemalungen vorzufinden. Dadurch entsteht ein unsauberes Bild vom Wohngebiet (Vgl. Anhang 14).



Abbildung 11: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte Wohnblocks

Quelle: Vorortaufnahmen durch die Autorin.

Innerhalb des Areals der Plattenbauten gibt es keine angelegten Gewässer wie Teiche oder Seen. Grünflächen sind wenig und nur in begrenzter Größe vorhanden. Vor den meisten unsanierten Wohnblocks befinden sich lediglich etwa drei Meter breite Wiesenstreifen mit kleinwüchsigen Büschen. Bei sanierten Beständen sieht es durch mehrere Bäume und verschiedenartige Bepflanzungen gepflegter aus. Da die Bewohner keinen privaten Garten besitzen und im Wohngebiet weder Parkanlagen noch großflächige

Wiesenstücke zur Verfügung stehen, kompensieren sie dieses Defizit, in dem sie die eigenen Balkone begrünen. Einige Fassaden sind mit Efeu bewachsen sowie Containerbereiche durch angelegte Grünpflanzen optisch verschönert. Ausreichend Kinderspielplätze sind gegeben, jedoch sollten diese teilweise erneuert, vergrößert oder modernisiert werden. Zwischen den Wohnblocks sind sehr wenige Menschen anzutreffen, da keine speziellen Treffpunkte geboten werden. Lediglich Imbissbuden, ein Restaurant oder eine Gartenlaubenstube bieten einen Ort der Begegnung. Im Allgemeinen stellt das Wohngebiet von Paunsdorf im Bereich der Plattenbauten ein tristes Wohnumfeld dar, welches jedoch auf Grund ständiger Kontrolle und Ordnung der Hausmeisterbetriebe der Wohnungsgesellschaften saubere Wege und Innenhöfe aufweist.



Abbildung 12: Begrünung im Wohngebiet

Quelle: Vorortaufnahmen durch die Autorin.

Das Wohngebiet stellt ein vielfältiges Angebot an alltagsnotwendigen Geschäften. Vorhanden sind: Bäckerei, Metzgerei, Penny, Aldi, Textil Discounter Kik, ein Ost und Gemüse Laden, Friseur, Kosmetiker, Fotostudio, Optiker, Blumenfachgeschäft, Buchhandlung sowie Bibliothek, Partyliefer-service, Schlosserdienst, Reisebüro, Sparkasse und Versicherung. Die Geschäfte sind an zentralen Standorten zu finden und sind mit höchstens fünfzehn Gehminuten von allen Bewohnern der Wohnblocks zu erreichen. Bei gesundheitlichen Problemen stehen Fachärzte verschiedener Bereiche in zwei Ärztehäusern zur Verfügung. Vor allem für Senioren, die des Öfteren Arztbesuche durchzuführen haben, stellt das gegebene Gesundheitsangebot

einen großen Vorteil dar. Desweiteren wird durch einen Altenhilfeverein, welcher direkt in Paunsdorf ansässig ist, ein reichhaltiges Freizeitangebot für die ältere Generation bereitgestellt. Hierzu zählen Treffen zum Unterhalten bei Kaffee oder gemeinsame Spielrunden. Ein Seniorenwohnheim steht ebenso zur Verfügung. Auch Familien mit Kindern werden in Einrichtungen wie das Mutter-Kind Zentrum unterstützt. Durch einen Verein werden zusätzlich Spiel- und Sporttreffs für Jugendliche angeboten. Im Wohngebiet sind ausreichend Kindergärten vorhanden, mit - soweit von außen ersichtlich war - verschiedenartigen anspruchsvollen und kinderfreundlichen Spielplätzen und Spielgeräten.



Abbildung 13: Einkaufsmöglichkeiten und Seniorenheim

Quelle: Vorortaufnahmen durch die Autorin.

Der Innenausbau der Wohnscheiben entspricht einem einfachen Standard. Im folgenden Diagramm, welches mit Hilfe von Daten aus dem SAP-System^{*108} der LWB erstellt wurde, ist die Häufigkeit einzelner Ausstattungsmerkmale ersichtlich.

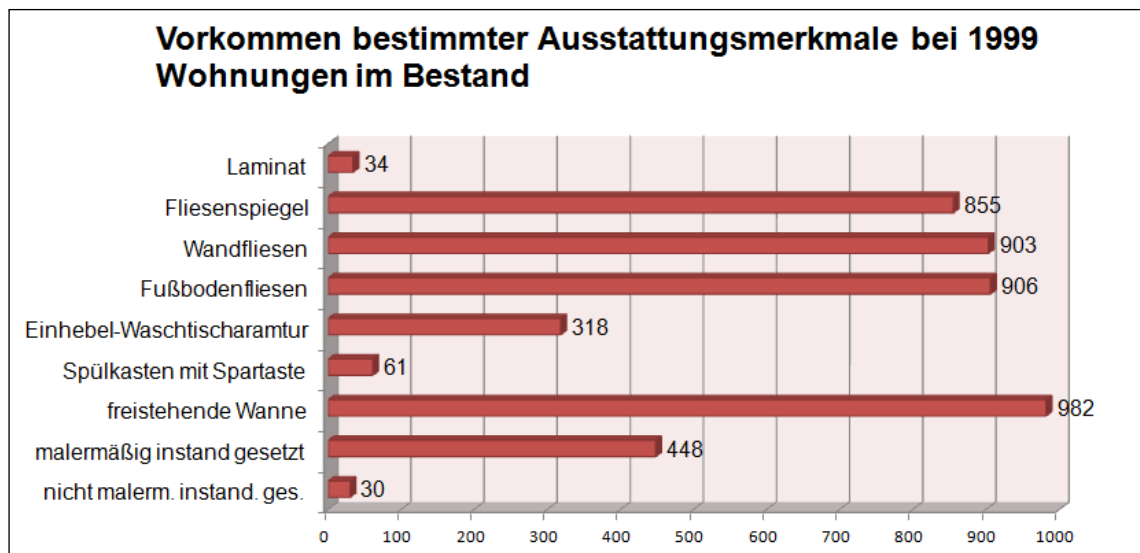


Abbildung 14: Ausstattungsmerkmale

Quelle: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Datenauswertung Vgl. Anhang 16.

Etwa 448 Wohneinheiten werden als malermäßig instand gesetzt und 30 Wohnungen als nicht malermäßig instand gesetzt vermietet. Die Restlichen werden teilweise gemalert angeboten und zurück verlangt. Lediglich 61 Spülkästen mit Spartaste wurden verbaut, obwohl diese erheblich zu Wassereinsparungen beitragen könnten. Bäder sind mit etwa 905 Wohneinheiten zu etwa 45% mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Freistehende Wannen gibt es bis zum Stichtag noch 982 Stück. Gehobene Ausstattungsmerkmale wie ein Laminatfußboden oder eine Einhebel-Waschtischarmatur sind seltener vorzufinden.

^{*108} Definition SAP: Systeme, Anwendungen, Produkte in der Datenverarbeitung, Vgl. <http://www.zeix.ch/de/lexikon/sap/index.html>, Synonyme und Abkürzungen.

Neben den Plattenbauten in monotoner Bauweise und einfachen Inneneinrichtungsstandards gibt es einen Bereich in Paunsdorf, der mit zahlreichen modernen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Verschiedene Bauweisen, Baustile und Formen der Baukörper sind dort vorzufinden. Sie sind komplett saniert und weisen hohe Wohnstandards auf. Die Wohngebäude, welche maximal drei Etagen hoch sind verfügen alle über zusätzlich montierte Balkone.



Abbildung 15: Beispiele für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Quelle: Vorortaufnahmen durch die Autorin.

Das Wohngebiet bietet saubere und ordentliche Wege sowie Gehsteige. Viele verschiedene Pflanzen, Bäume und Büsche sind vorzufinden. Es stehen großflächige Wiesenstücke und teilweise private Gartenanteile zu entsprechenden Wohnungen zur Verfügung. Im Allgemeinen macht das Wohngebiet einen freundlichen und ruhigen Eindruck. Zu Geschäften des alltäglichen Gebrauchs benötigen die Bewohner ein Auto, da in der näheren Umgebung keine Läden ansässig sind. Parkplätze sind in gesamt Paunsdorf ausreichend vorhanden und eine gute Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Vgl. Stadt Leipzig, Monitoringbericht, 2011, S.4.

Durch den optischen Zustand des Wohngebietes, die Bauweise der Wohnblocks sowie durch den gegebenen Wohnstandard im Plattenbau, lassen sich bereits einzelne Milieus auf Grund verschiedener Wohnwünsche, ausschließen.

Zum einen das **Milieu der Performer** (Vgl. Anhang 11). Sie leben vorrangig in zentrumsnahen Altbauwohnungen mit großen bis mittleren Wohnungsgrößen und neigen überwiegend zu Eigentumswohnungen. Sie stellen einen sehr hohen Anspruch an das Wohnumfeld sowie die eigenen vier Wände, sodass sie meist mit Hilfe eines Inneneinrichters ihre Wohnung kreativ gestalten. Sie bevorzugen individuelle Gebäude mit künstlerisch ausgestatteten Einrichtungen. Das Milieu der Performer ist, auf Grund der Stadtrandlage von Paunsdorf sowie der monotonen Bauweise der Platten, nicht vorzufinden.¹¹⁰ Zum anderen das **konservativ etablierte Milieu**. Da Menschen dieser Gruppe meist einen Beruf mit leitender Position ausüben, ist es ihnen finanziell möglich in Wohneigentum zu leben. Sie bevorzugen ein ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit vertrauten Nachbarschaftsverhältnissen, sauberen Gehsteigen, Grünflächen und Parkanlagen am Rande der Stadt.¹¹¹ Das eigene Haus oder die eigene Wohnung steht meist als Symbol für Macht und Eigentum und soll einen repräsentativen Charakter erzielen. Demnach ist dieses Milieu nicht im Plattenbaugebiet vorzufinden. Andere Wohngebiete in Paunsdorf, in denen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser vorkommen, sind auf Grund eines gepflegten Wohnumfeldes, ihrer Lage sowie des Wohnstandards für diese Gruppe geeignet.¹¹² Ebenso ist das **liberal-intellektuelle Milieu** nicht im Wohngebiet von Paunsdorf vorzufinden. Diese Bevölkerungsgruppe wohnt gern in anständigen Altbauten mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen in der Innenstadt. Sie lehnen demnach homogene Bauweisen, wie sie in diesem Wohngebiet vorrangig vertreten sind, ab. Sie sind zwar auch in Wohngebieten am Stadtrand zu finden, jedoch müssen diese ein großes Angebot von Natur

¹¹⁰ Vgl. <http://www.spiegel.de>, Performer.

¹¹¹ Vgl. <http://www.landtag.nrw.de>, 2003, S. 4.

¹¹² Vgl. <http://www.schader-stiftung.de>, Wohnungswirtschaft, 2005, S.1.

und Grünflächen bieten. Wichtig sind ihnen Parkanlagen mit großflächigen Wiesenstücken sowie langgezogene Rad- und Fußwege.¹¹³ Desweiteren legen sie großen Wert auf vielfältige kulturelle Angebote, Kneipen, Restaurants, Fitnessmöglichkeiten und Naturkostläden, welche in Paunsdorf nicht ausreichend vorhanden sind.¹¹⁴ Die **sozialökologische Bevölkerung** lässt sich gleicherweise als einen möglichen Bewohner des Plattengebietes ausschließen. Sie bevorzugen Wohngebiete mit sauberen und gepflegten Grünflächen sowie naturbelassenen Plätzen. Wichtig sind Rad- und Wanderwege, denn sie schätzen die Nähe zur Natur. Im näheren Wohnumfeld sollten attraktive Angebote in Form von Kunst, Kultur und Bildung zur Verfügung stehen, denn dieses Milieu verbringt seine Freizeit gern im Theater, im Museum, in Ausstellungen, Konzerten oder Musicals. Menschen, die dieses Milieu vertreten, leben sehr umweltbewusst und richten die eigenen vier Wände demnach ökologisch und nachhaltig ein. Der Stadtteil Paunsdorf ist für diese Gruppe nicht geeignet, da es das gewünschte kulturelle Programm sowie die geforderte hochgradige Nähe zur Natur nicht bieten kann.¹¹⁵ Das **adaptiv-pragmatische Milieu**, welches die moderne junge Mitte der deutschen Gesellschaft verkörpert, ähnelt in Bezug auf eine starke Spaßorientierung sehr dem hedonistischen Milieu und ist kompromissbereit was Größe und Lage der Wohnung angeht. Sie bevorzugen ein großes Angebot an Ausgehmöglichkeiten und andere Aktivitäten die Spaß bringen. Sie wohnen meist in sicheren und übersichtlichen Wohngegenden in moderneren Stadtteilen. Zum **expeditiven Milieu** gehören kreative Menschen, die Individualität in Form ihrer Wohnung präsentieren möchten. Auf Grund eines sehr modernen Denkens sowie der ständigen Suche nach Neuem, verweigern sie alte und monotone Bauweisen. Sie charakterisieren sich demnach durch eine hohe Mobilitätsbereitschaft. Die expeditiven Bevölkerung wohnt überwiegend in Wohngebieten mit den modernsten Häusern und neusten Ausstattungsmöglichkeiten. Dieses Milieu ist

¹¹³ Vgl. <http://www.schader-stiftung.de>, Wohnungswirtschaft, 2005, S.1.

¹¹⁴ Vgl. <http://www.landtag.nrw.de>, 2003, S.6-7.

¹¹⁵ Vgl. <http://fachpublikum.thueringen-tourismus.de>, Tourismus-Trends, 2011, S.2.

nicht in den Plattenbauten von Paunsdorf zu finden, da diese Bauweise alte Zeiten verkörpert und nur schleppend mit dem modernen Zeitalter mitgeht.

4.3.2 Milieubestimmung

Im Folgenden werden die Bewohner, auf Basis verschiedener Kriterien, auf Milieuzugehörigkeit untersucht.

Erster wichtiger Gesichtspunkt zur Milieubestimmung, welcher bereits bei dem Klassen- und Schichtenmodell von großer Bedeutung war, ist der Bildungsstand der Bewohner. In Paunsdorf wurde bei einer kommunalen Bürgerumfrage von 2008 ermittelt, dass als höchster schulischer Abschluss die Realschule (10. Klasse) von 49,9% der Menschen absolviert wurde. Gleich darauf folgt der Hauptschulabschluss (8. oder 9. Klasse) mit 25,9%. Wohingegen etwa 18,1% Menschen die Allgemeine Hochschulreife erlangten.¹¹⁶ Vergleicht man diese Statistik mit den Schulabschlüssen aller Bürger der Stadt Leipzig, wo etwa 30% eine Allgemeine Hochschulreife, 41,3% einen Realschulabschluss und 20,3% der Bewohner einen Hauptschulabschluss erreicht haben¹¹⁷, lässt sich feststellen, dass das allgemeine Bildungsniveau in Paunsdorf niedriger als in Stadt Leipzig ist. Entsprechend der schulischen Ausbildung, absolvierten laut einer Bürgerumfrage im Jahr 2008, etwa 63% eine abgeschlossene Berufsausbildung oder einen Teilfacharbeiter. Angesichts dieser beruflichen Ausbildung haben die Bewohner Paunsdorfs ein monatliches persönliches Nettoeinkommen von etwa 878€¹¹⁸. Im Vergleich zum Nettoeinkommen der Stadt Leipzig mit 1.005€¹¹⁹, sind das im Durchschnitt 130€ weniger.

Nach Auswertung dieser drei Kriterien lässt sich eine gewisse Tendenz zum prekären Milieu ableiten. Diese vertreten ein geringes Bildungsniveau und haben kaum Chancen am Arbeitsmarkt auf einen gutbezahlten Job. Laut den

¹¹⁶ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.92.

¹¹⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.8.

¹¹⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.92.

¹¹⁹ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.8.

Mieterbetreuern der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), führen viele der Bewohner einfache Tätigkeiten aus. Hierzu gehören Hilfsarbeiten wie zum Beispiel Pakete einsortieren oder Aufgaben im Reinigungsmanagement. Angesichts der geringen Löhne sind diese Milieus oftmals gezwungen eine preiswerte Wohnung wie sie in den Plattenbauten vorzufinden sind, anzumieten. Zusätzlich beantragen sie finanzielle Unterstützungen von Amts wegen, wodurch das Wohnungsangebot erneut eingegrenzt wird. Es werden lediglich Wohnungen finanziert, die bestimmte Voraussetzungen in Größe und Mietpreis erfüllen. Die Mieteinheiten in den Wohnscheiben sind auf diese Anforderungen zugeschnitten. Eine Mieterbetreuerin berichtet, dass sich Paare oftmals zwei Wohnungen anmieten, um einen höheren Satz zur Mietfinanzierung zu erhalten. Ebenso kann das traditionelle Milieu, welches vorrangig aus Rentnern und Pensionären besteht, zugeordnet werden. Sie haben ebenfalls eine geringe Bildung erhalten und müssen auf Grund meist niedriger Renten in preiswerte Wohnungen mit einfachem Wohnstandard ziehen. Es wird vorausgesetzt, dass Menschen, die eine allgemeine Hoch- oder Fachhochschulreife absolviert haben, demnach ein höheres Bildungsniveau vertreten, einen gutbezahlten Job ausüben und somit finanziell in der Lage sind in Neubaugebieten oder Wohneigentum zu leben.

Als nächstes Kriterium wird die Arbeitslosenquote sowie die Inanspruchnahme von Sozialleistungen untersucht. Laut einer Statistik der Agentur für Arbeit von 2009 ist ersichtlich, dass lediglich 1.335 Menschen arbeitslos gemeldet sind, darunter 565 Langzeitarbeitslose.¹²⁰ Das entspricht mit 13.880 Einwohnern etwa 10%. Die Gesamtbevölkerung von Stadt Leipzig weist eine Arbeitslosenrate von 15% auf.¹²¹ Betrachtet man die Statistik des Leipziger Ortsteilkataloges, in wie fern soziale Leistungen empfangen werden, ist ersichtlich, dass 2.457 Personen Arbeitslosengeld II empfangen, 271 Menschen Arbeitslosengeld I und 652 Bewohner Sozialgeld in Anspruch nehmen.

¹²⁰ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.91.

¹²¹ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89.

Verglichen mit der Vorjahresstatistik von 2007¹²² und 2008, ist eine leicht steigende Tendenz zu betrachten.¹²³

Es wird davon ausgegangen, dass der Teil von Arbeitslosen, welcher in der Statistik verzeichnet ist, sowie Empfänger von Sozialgeldern, im Plattenbau wohnen. Paare, bei denen beide Partner keine Arbeit haben sowie arbeitslose Alleinstehende sind oft kaum in der finanziellen Lage, die Miete für Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, die auch in Paunsdorf vorzufinden sind, längerfristig zu tragen. Das Milieu mit der höchsten Arbeitslosenrate stellt die prekäre Bevölkerung dar. Sie beginnen sich irgendwann mit ihren knappen Mitteln zufrieden zu geben und ziehen sich in ein Umfeld mit gleichgesinnten Menschen zurück. So bestätigten auch die Mieterbetreuer, dass sich verschiedene Grüppchen des Öfteren vor Haltestellen, Imbissläden oder Kaufhallen treffen. Ebenso das traditionelle Milieu, zu dem ein Großteil von Rentnern und Langzeitarbeitslosen zählt, kann in großen Teilen der Bewohnerschaft der Plattenbauten zugeordnet werden.

Die Verhältnisse der Familien sind als weiteres Kriterium zur Bestimmung der Milieugruppen von Nutzen. Diesbezüglich werden durch die Mieterbetreuer der LWB relativ zerrüttete Beziehungen erwähnt. Anonymität innerhalb der Verwandtschaft, wurden benannt. So komme es des Öfteren vor, dass sich einzelne Familienmitglieder eigene Wohnungen anmieten um allein zu leben. Laut dem Ortsteilkatalog von Leipzig von 2010 leben durchschnittlich 1,7 Personen in einem Haushalt. Im Jahre 2009 lebten bei etwa 8.100 Haushalten annähernd 53% der Bewohner in einem Einpersonenhaushalt und etwa 31% in einem Zweipersonenhaushalt. Dieser Sachverhalt lässt sich durch den relativ hohen Anteil von Singles mit circa 37% erklären sowie mit etwa 19,5% an Paaren ohne Kinder.¹²⁴ Ebenso werden die Nachbarschaftsverhältnisse als wenig freundschaftlich bezeichnet. Es herrscht zusehend mehr Anonymität vor.

¹²² Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2008, S.69.

¹²³ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.91.

¹²⁴ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89-92.

Ein möglicher Grund hierfür kann die große Fluktuationsrate darstellen. Laut einem Mieterbetreuer werden Wohnungen häufig nur für ein oder zwei Jahre angemietet. Dadurch können selten längerfristige Freundschaften im Nachbarschaftsverhältnis aufgebaut werden.

Dieser Zustand weist vorrangig auf das hedonistische Milieu hin. Menschen dieser Gruppe legen einen geringen Wert auf Größe und Lage der Wohnung, denn sie sind ständig auf der Suche nach Spaß und Unterhaltung. Auf Grund dessen, sind sie sehr mobilitätsbereit und verbringen dadurch nur kurze Zeit in einem Mietverhältnis. Desweiteren ist das prekäre Milieu hier zuzuordnen, da diese durch oft zerrüttete Familienverhältnisse charakterisiert werden. Sie legen ebenfalls nur einen geringen Wert auf Größe, Lage und Wohnumfeld. Wichtig ist nur, dass der aktuelle Freundeskreis in naher Umgebung wohnt. Zieht dieser um, so verändert sich das Milieu ebenfalls lokal. Da sie ein geringes Eigentum besitzen und Umzüge teilweise von sozialen Ämtern finanziert werden, besteht eine hohe Fluktuationsrate der Mieter.

Anhand folgender Grafik ist erkenntlich, dass Umzüge häufig in der näheren Umgebung sowie innerhalb eines Stadtteils vorkommen.

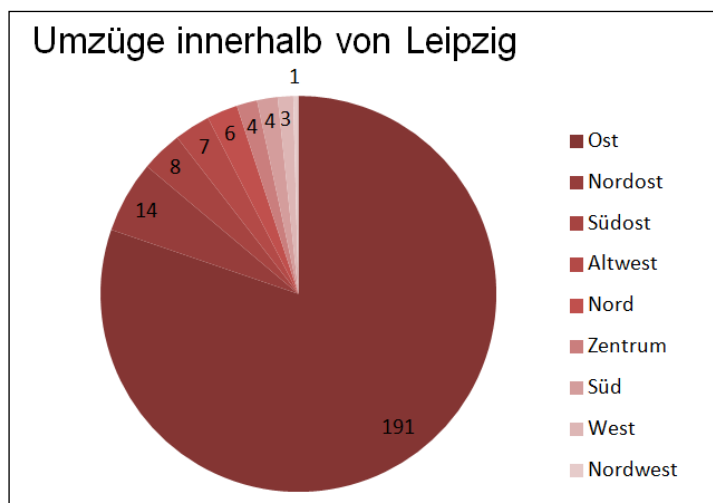


Abbildung 16: Umzüge innerhalb des LWB-Bestandes (Zeitraum 01.09.2011 - 30.08.2012)

Quelle: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Datenauswertung Vgl. Anhang 17.

Rund 260 Umzüge verzeichnete die LWB im Zeitraum vom 01.09.2011 bis 30.08.2012. Davon gaben etwa 190 Mieter eine Nachadresse im Stadtbezirk Ost an.

In der nachfolgenden Grafik sind alle östlichen Stadtbezirke aufgeführt. Hierbei ist zu erkennen, dass Umzüge vorrangig innerhalb von Paunsdorf und dem Nachbarortsteil Heiterblick vorliegen.

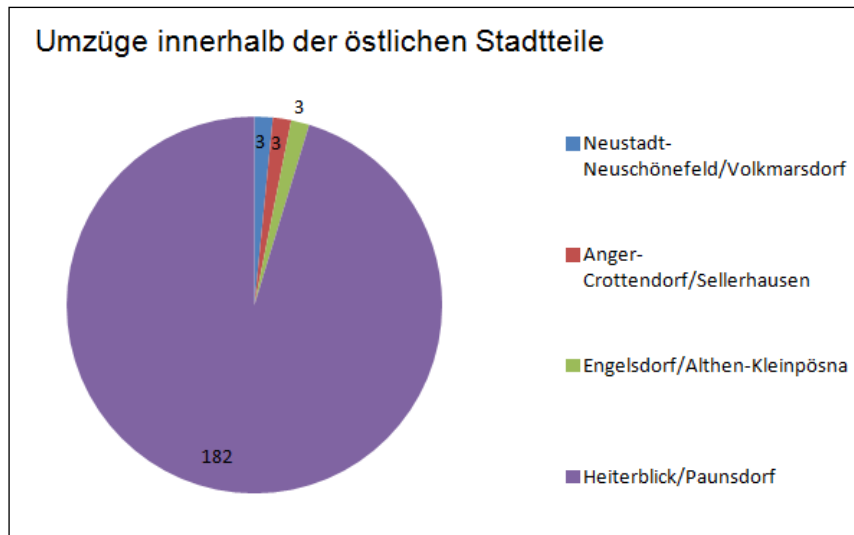


Abbildung 17: Umzüge der LWB innerhalb östlicher Stadtteile

Quelle: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Datenauswertung Anhang 17.

Eine Mieterbetreuerin gibt an, dass oftmals Umzüge innerhalb des Hauses und der Wohnscheibe vorkommen. Das liegt daran, dass die Wohnungen in Paunsdorf direkt auf die bestimmten Voraussetzungen des Jobcenters angepasst sind. Somit ist für sozial Schwächere in Paunsdorf ein gutes Wohnungsangebot vorzufinden. Die Mieter sind mit ihrem Wohngebiet zufrieden und ziehen nur in Bezug auf kürzere Wege und Nähe zu Familie und Freunden um.

In einer Umfrage mit den Mieterbetreuern der LWB wurde festgestellt, dass die Bewohner wenig Interesse am wirtschaftlichen, gesellschaftlichen sowie politischen Alltag zeigen. Als Ursache wird hier das geringe Bildungsniveau gesehen. Positiv bewerteten die Mieterbetreuer, dass die in Paunsdorf ansässige Bibliothek, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Erwachsenen gut besucht ist. Diese stellt neben Fernsehen und Zeitungen lesen den einzigen Anlaufpunkt für außerschulische Bildung der Bewohner dar.

Anhand dieses Fakts lässt sich erneut das Milieu der prekären Bevölkerung in den Plattenbauten herleiten. Sie interessieren sich auf Grund einer Art

Machtlosigkeitsgefühl nicht für derartige Themen. Ebenso das hedonistische Milieu, welches traditionelle Sitten und Bräuche ablehnt, steht politischen Themen nur distanziert gegenüber.

Als ständige Hauptprobleme mit einigen Bewohnern des Wohngebietes, geben die Mieterbetreuer Beschwerden über die Nachbarn und Vandalismus an. Bei Ersterem handelt es sich meistens um Lärm und Ruhestörung sowie Verwahrlosung, welches dem Wohnungsunternehmen von Nachbarn angezeigt wird. Letzteres wird laut der Mieterbetreuer sehr häufig festgestellt. Hierbei handelt es sich meistens um Sachbeschädigungen wie das Zerstören der Hauseingangsbeleuchtungen, Türscheiben und Briefkästen sowie um Verunreinigungen von Fassaden durch Graffiti. Diese Beschädigungen können selten bestimmten Mietern zugeordnet werden.

Ein ebenfalls häufig auftretendes Problem, welches einen enormen Kostenaufwand für die Wohnungsverwaltung der LWB darstellt, ist unangemeldeter und nicht personenbezogener Sperrmüll, welcher einfach an Müllcontainerstellen oder in Kellergängen abgestellt wird. Hinzu kommt eine schlechte Zahlungsmoral der Bewohner. Nicht selten werden die geringen Löhne oder amtlich zugesteuerten Gelder zweckentwendet. Häufiger werden diese für Alkohol, Konsumgüter oder Glücksspiele ausgegeben. Auch Drogen spielen, laut den Mieterbetreuern eine größere Rolle. „Manchen Bewohnern sieht man es regelrecht an, dass sie nicht nur Haschisch sondern auch synthetische Drogen konsumieren.“¹²⁵ Zum anderen, meint eine Mieterbetreuerin, zeigen die Bewohner „wenig Selbstdisziplin“¹²⁶. Sie „leben in den Tag hinein“¹²⁷ und verpassen es so oftmals nötige Fristverlängerungen bei der Agentur für Arbeit oder bei dem Jobcenter einzureichen. Somit erhalten sie Kürzungen oder werden vorläufig gesperrt. Demzufolge können Mieten nicht vollständig von den Bewohnern gezahlt werden und es entstehen Mietschulden.

¹²⁵ Antwort zu Umfragebogen.

¹²⁶ Ebenda.

¹²⁷ Ebenda.

Diese Probleme, mit denen sich die LWB täglich beschäftigt, sind auf einen geringen Bildungsstand, geringes Eigentum, zu viel Freizeit auf Grund von Arbeitslosigkeit sowie auf Frustration oder Wut, zurückzuführen. Das entspricht Charakterzügen von Menschen aus dem prekären und hedonistischen Milieu. Letztere Gruppe lebt gern im Hier und Jetzt, lehnt gesellschaftliche Formen und Lebenserwartungen ab und ist als sehr unzuverlässig einzuschätzen.

Laut dem Einwohnerregister Leipzigs leben 752 ausländische Migranten in Paunsdorf.¹²⁸ Im Bestand der LWB wohnen neben 1.800 Deutschen etwa 67 ausländische eingetragene Hauptmieter. Geht man davon aus, dass jeder - zu meist - männliche Hauptmieter, eine Frau und ein bis drei Kinder mit in die Wohnung bringt, dann ergeben sich durchschnittlich 200 ausländische Mieter auf einem Drittel Wohnungsbestand. Somit sind etwa 11% der Bewohner des LWB-Bestandes ausländische Migranten.

In der folgenden Grafik ist erkenntlich, aus welchen Nationen diese Menschen stammen.

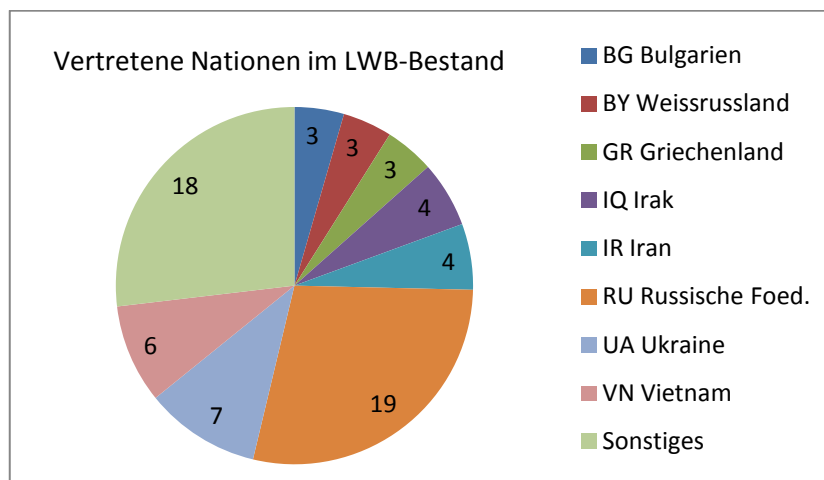


Abbildung 18: Nationalität der eingetragenen Hauptmieter

Quelle: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Datenauswertung Anhang 18 .

¹²⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog, 2010, S.89.

Eine Mieterbetreuerin der LWB berichtet, dass manche Bewohner Mietergespräche und sonstige Termine zusammen mit einem Dolmetscher wahrnehmen. Daraus lässt sich schließen, dass die ausländischen Mitbürger die in Paunsdorf leben, teilweise so schlecht in die unsere Gesellschaft integriert sind, dass sie kein Wort der deutschen Sprache sprechen können. Dieses Problem kommt sehr häufig im prekären Milieu vor, da dort ein hoher Anteil an schlecht integrierten Migranten vertreten ist.

Neben den Mietern die eindeutig das prekäre und hedonistische Milieu verkörpern, gibt es andererseits auch zuverlässige Bewohner in den Plattenbauten, über die es keine Beschwerden gibt. Sie leben einen normalen Alltag mit Arbeit und Freizeit und sind den Mieterbetreuern nur selten bekannt. Hierzu gehört unter anderem das traditionelle Milieu (Vgl. Anhang 12). Diesbezüglich handelt es sich um bescheidene und zuverlässige Bestandsmieter im Rentenalter. Sie bemühen sich um Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit und sind zumeist ältere Singles und Paare mit einem eher niedrigen Bildungsniveau. Sie bevorzugen ein ruhiges Wohngebiet außerhalb des Stadtkerns als auch in ruhigen Vororten. Durch das reichhaltige Freizeitangebot für Senioren und Rentner sowie die zentral angeordneten Einkaufsgeschäfte, ist das Wohngebiet Paunsdorf für dieses Milieu sehr gut geeignet. Über Fehlende Freizeitangebote beschwert sich diese Bevölkerungsgruppe selten. Vielmehr haben sie Angst vor Neuem und ungewohnter Unordnung.¹²⁹

Desweiteren kann die bürgerliche Mitte (Vgl. Anhang 13) zugeordnet werden. Sie sind als zielstrebig zu charakterisieren und streben nach beruflicher sowie sozialer Zugehörigkeit. Diese Bevölkerungsgruppe besteht zum Großteil aus Familien und legt demnach einen erheblichen Wert auf attraktive Angebote für Kinder in jedem Alter. Kindergärten mit ausreichend freien Plätzen, großflächige Grünanlagen, vor allem wenn diese nicht in Form eines privaten Gartens vorhanden sind, sowie qualitativ gute Spielplätze und Spielmöglichkeiten zählen dazu. Desweiteren wird eine gute Infrastruktur sowie heimische Atmosphäre

¹²⁹ Vgl. <http://www.landtag.nrw.de>, 2003, S.5.

vom Wohngebiet erwartet. Dieses Milieu bevorzugt keine bestimmten Lagen, solange die gesamten Voraussetzungen sowie ein anständiges Preis-Leistungs-Verhältnis, von einem Wohnumfeld erfüllt werden. Somit stellen die Plattenbauten in Paunsdorf für Familien mit einem geringen Einkommen, auf Grund der kinderfreundlichen Spielanlagen sowie Kindergärten und Schulen ein geeignetes Wohngebiet dar. Familien mit einem höheren Einkommen sind in den Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern von Paunsdorf zu finden.

4.4 Anregungen zur Verbesserung

Da in Paunsdorf laut dem Kapitel 4.2 in der Abbildung 9 ersichtlich ist, dass von Jahr zu Jahr die Anzahl der Bewohner abnimmt, muss es bestimmte Probleme im Wohngebiet geben.

Als Hauptproblem sehen die Mieterbetreuer, das Wohnumfeld der Plattenbauten. Es stellt den Grund für eine immer weiter anwachsende Anzahl von Wegzügen dar. Die vorrangig anwohnenden Milieus der prekären und hedonistischen Bevölkerung bieten oftmals ein unangenehmes Wohnklima, von dem sich vor allem die jahrelangen Bestandsmieter gestört fühlen.

Um das Wohngebiet von Paunsdorf für Gruppen der Mittel- und Oberschicht attraktiver zu gestalten, müssen grundlegende Veränderungen vorgenommen werden.

Zum einen sollte das Wohnungsangebot den aktuellsten Trends der Statistiken angepasst werden. Da eine große Nachfrage an Ein- und Zweiraumwohnungen besteht, sollte versucht werden, Zwei- und Dreiraumwohnungen entsprechend umzubauen. Die LWB setzt dieses Konzept bereits teilweise um und vermietet die abgetrennten Räume bei Bedarf als extra Abstellraum.

Der aktuelle Wohnungsbestand des Unternehmens ist in der folgenden Grafik dargestellt.

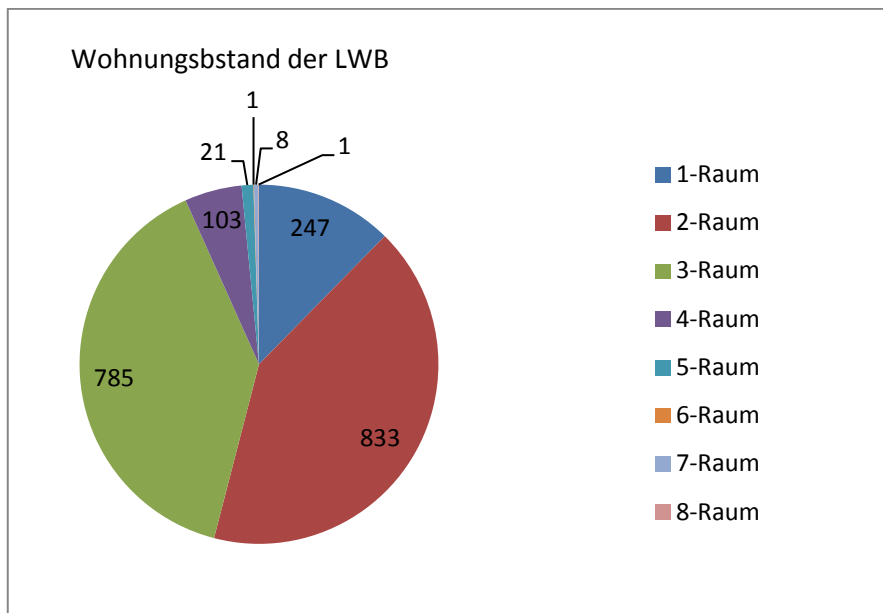


Abbildung 19: Wohnraumbestand der LWB

Quelle: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Datenauswertung Anhang 19.

Zu erkennen ist, dass die LWB ein gutes Angebot an den nachgefragten Zweiraumwohnungen sowie an Dreiraumwohnungen besitzt. Die Anzahl der Einraumwohnungen könnte durch Umbau weiterhin optimiert werden. Bei den Sieben- und Achtraumwohnungen handelt es sich um zusammengelegte Wohneinheiten, die von Wohngemeinschaften und Familien mit vielen Kindern genutzt werden. Die LWB verzeichnet zum Stichtag 26.09.2012 einen Leerstand von 129 Wohnungen. Das entspricht etwa 15,5% vom Gesamtbestand. Zu meist bleiben die Wohnungen in den fünften Etagen für längere Zeit unvermietet, da sie auf Grund ihrer schweren Erreichbarkeit nur schwer vermittelbar sind.

Ein weiterer Kritikpunkt ist der äußere Eindruck vieler Wohnblocks. Dieser sollte durch optische Verbesserungen geändert werden. Die monotone, einheitlich rechteckige Bau- und Nutzungsstruktur, welche auf einige Menschen frustrierend wirkt, sollte geändert werden. Um beispielsweise das expeditiv und liberal-intellektuelle Milieu anzulocken, sollten Veränderungen an der Form der Baukörper vorgenommen werden. Abtragen von Etagen oder eine komplette Sanierung mit Entkernung und Neugestaltung einiger Gebäude

(Maisonette Wohnung), sind denkbar. Hinzu kommend, könnten Dachflächen begrünt werden, um eine gemütlicheres Bild für Naturliebhaber herzustellen. Auf den Wegen, zwischen den Wohnblocks und am Rande der Spielplätze sollten mehr Bäume gepflanzt werden. Das schafft mehr Privatsphäre zwischen den Nachbarhäusern und bringt optische Verbesserungen in das Wohngebiet. Desweiteren sollten großflächige Grünanlagen und kleinere Parks mit Rad- und Wanderwegen angelegt werden. Diese Entwicklungen stellen wichtige Wohnkriterien für die liberal-intellektuelle und sozialökologische Bevölkerungsgruppe dar.

Ebenso wichtige Themen sollten Modernisierung und Sanierung sein. Durch die Erneuerung der alten kälteundurchlässigen Fenster oder Dämmung der porösen Fassaden, könnte zum einen viel mehr an Heizkosten gespart werden und zum anderen das Wohlbefinden der Bewohner in der Wohnung gesteigert werden. Eine Mieterbetreuerin berichtet von einer tapetenfreien Wohnungsabnahme. Die Löcher in den Fassaden wären teilweise so groß gewesen, so dass sie nach draußen auf die Straße schauen konnte. Viele Bewohner beschwerten sich oftmals darüber, dass in der Wohnung enorme Zugluft herrscht.

Um das Wohnungsangebot in Paunsdorf für die ältere Generation, das vorrangig traditionelle Milieu, angenehmer zu gestalten, sollten standardmäßige Sanitäreinheiten gegen senioren- und behindertengerechte Spezialeinrichtungen getauscht werden. Anregungen für diesen Fall sind ebenerdige Duschen mit an der Wand installierten Klappsitzen und nach vorn klappbare Toilettenpapierhalter zum leichteren Erreichen und Abstützen. Desweiteren sollten im Hausaufgang auf beiden Seiten Handläufe angebracht werden. Bei ausgewählten Häusern könnten die Hauseingangstreppen mit einseitigen flachen Rampen ausgestattet werden und im Hausaufgang teilweise elektronische Rollstuhlufzüge installiert werden. Investitionen dieser Art rentieren sich in den nächsten Jahren immer mehr, da es zunehmende zu Trend wird, dass Ältere in ihren eigenen vier Wänden selbstständig und mobil bleiben möchten.

Als weiterer wichtiger Schritt wären die bereits angelegten Spielplätze zu modernisieren und Spielgeräte wie Tischtennisplatten, die auch von

Erwachsenen genutzt werden, hinzu zufügen. Einen aktuellen Trend stellen Outdoor-Fitnessgeräte dar. Diese verbinden zum einen Erwachsene mit ihren Kindern und halten zum anderen fit. Sie ersetzen kostenintensive Fitnessstudios.

Das kulturelle Angebot, Kneipen, Restaurants und öffentliche Treffpunkte sollte vermehrt und attraktiver gestaltet werden, so dass das Wohngebiet auch für gebildete und spaßorientierte Menschen ein Grund zum Leben in Paunsdorf bietet.

Neben all diesen Veränderungsmöglichkeiten bedarf es natürlich der Einhaltung eines vorgegebenen Kostenrahmens. Einige Wohnblocks müssen für sozial Schwächere im bezahlbaren Bereich liegen, so dass auch Menschen, die der prekären und hedonistischen Bevölkerung angehören eine Wohnung finden, die von Amts wegen finanziert wird.

Zusammenfassen ist zu sagen, dass die Mieterbetreuer keine guten Chancen sehen, Milieus der mittleren oder oberen Schicht nach Paunsdorf zu holen. Sie verweisen auf einen sehr schlechten Ruf, den das Wohngebiet seit mehreren Jahren vertritt. Die Mitarbeiter der LWB sagen: „Es würde Jahrzehnte dauern um das Image von Paunsdorf in eine positive Richtung zu lenken.“¹³⁰

¹³⁰ Antwort zu Umfragebogen.

5. Fazit und Gesamtwürdigung

Schlussfolgernd ist zu sagen, dass allein auf Grund der randstädtischen Lage von Paunsdorf, das Milieu der Performer und Adaptiv-Pragmatischen ausgeschlossen ist.

Bezüglich bestehender Bau- und Nutzungsstrukturen der Plattenbauten stellt das Wohngebiet für Liberal-Intellektuelle und Expeditiv keine geeignetes Wohnumfeld dar. Grünanlagen, Parks und die allgemeinen Nähe zur Natur, sind für Konservativ-Etablierte und Sozialökologische nicht ausreichend attraktiv vorhanden. Diese Milieus könnten jedoch durch entsprechende Veränderungen und Verbesserungen im Wohngebiet angelockt werden.

Vorrangig vertreten ist die hedonistische und prekäre Bevölkerung, welche auf Grund von Unzuverlässigkeit und anderen Einflussfaktoren eher unerwünschte Milieus darstellen. Desweiteren sind die Gruppe der Traditionellen sowie Familien der bürgerlichen Mitte vorzufinden. Für diese Milieus wird im Wohngebiet ein attraktives Angebot an Milieu-spezifischen Wohnanforderungen erfüllt. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht weiter zunehmend von den prekären und hedonistischen Milieus verärgert werden, denn sie müssen als wichtige Bestandmieter gesehen werden.

Die erfolgte Milieuanalyse ist eine aussagekräftige Erhebung. Auf Grund der Teilung von Paunsdorf und dadurch Zuteilung spezieller ausgewerteter Daten aus Statistiken auf passende Milieus, darf diese Analyse nicht als Allgemeingültigkeit gesehen werden. Um genauer auf Milieugruppen schließen zu können, muss eine öffentliche themenbezogene Umfrage erstellt und von den Anwohnern ausgefüllt werden. Es wurde bewusst darauf verzichtet den Umfragekatalog zur Beantwortung den Bewohnern auszuhändigen, da die Bereitschaft zur Stellungnahme sowie zur Mitarbeit an einer statistischen Erhebung als sehr gering eingeschätzt wird.

Die Daten der Statistiken wurden den Milieus nicht willkürlich, sondern mit Hilfe subjektiver Meinungen und Erfahrungen der Mitarbeiter der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zugeordnet.

Die wirtschaftlichen Daten, die zu einem bestimmten Stichtag oder Zeitintervall aus dem Unternehmenssystem der LWB entnommen wurden, dürfen nicht auf den restlichen Plattenbaubestand bezogen werden, da unterschiedlichste Wohnstandards vorliegen.

Faktoren wie Wertorientierung, Lebensziele, Einstellung zur Arbeit, tieferegreifende Informationen über die Familie, Konsum und Partnerschaft, Zukunftsperspektiven, politische Grundüberzeugungen und Lebensstile wurden außer Acht gelassen, da hierzu keine ausreichenden Informationen vorliegen.¹³¹

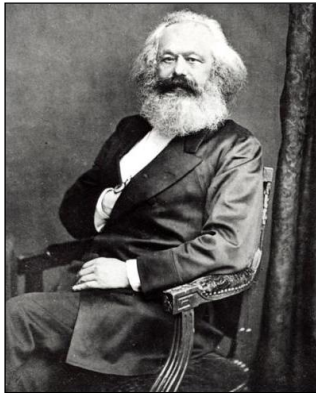
Paunsdorf kann letztendlich nie so umgebaut und verändert werden, dass alle Milieus jeder sozialen Lage und Grundorientierung sich wohl fühlen. Ein unwahrscheinlicher Fall ist, dass das Wohngebiet ausschließlich von gut situierten Menschen aus der Mittel- und Oberschicht bewohnt wird. Personen die in finanziell guter Lage sind, bewohnen keine monotonen Massenunterkünfte in Großwohnanlagen wie sie in Paunsdorf vorzufinden sind.

¹³¹ Vgl. Mildner, Milieukonzepte, WS 2004/2005, S.3.

Anlagenverzeichnis

| | |
|---|------|
| Anhang 1: Karl Marx | VI |
| Anhang 2: Professor Gerhard Schulze..... | VI |
| Anhang 3: Landkarte Deutschland | VI |
| Anhang 4: Bevölkerung nach Altersgruppen | VII |
| Anhang 5: Lebensbaum, Anteil der Gesamtbevölkerung nach Alter & Geschlecht | VII |
| Anhang 6: Umfragekatalog Teil1 | VIII |
| Anhang 7: Umfragekatalog Teil2..... | IX |
| Anhang 8: Umfragekatalog Teil3..... | X |
| Anhang 9: Umfragekatalog Teil4..... | XI |
| Anhang 10: Umfragekatalog Teil5..... | XII |
| Anhang 11: Wohnbeispiel der Performer | XII |
| Anhang 12: Wohnbeispiel des traditionellen Milieus | XIII |
| Anhang 13: Wohnbeispiel der bürgerlichen Mitte..... | XIII |
| Anhang 14: Graffiti-Verunreinigungen an verschiedenen Gebäuden | XIII |
| Anhang 15: Grundmodell Schulze..... | XIV |
| Anhang 16: Ausstattungsmerkmale im LWB-Bestand (Datenauszug) | XIV |
| Anhang 17: Umzugsorte (ehemaliger) LWB-Mieter (Datenauszug) | XV |
| Anhang 18: Nationalitäten eingetragener Hauptmieter (Datenauszug) | XV |
| Anhang 19: Wohnungsbestand der LWB (Datenauszug Stand 26.09.2012) | XVI |

Anhang



Anhang 1: Karl Marx



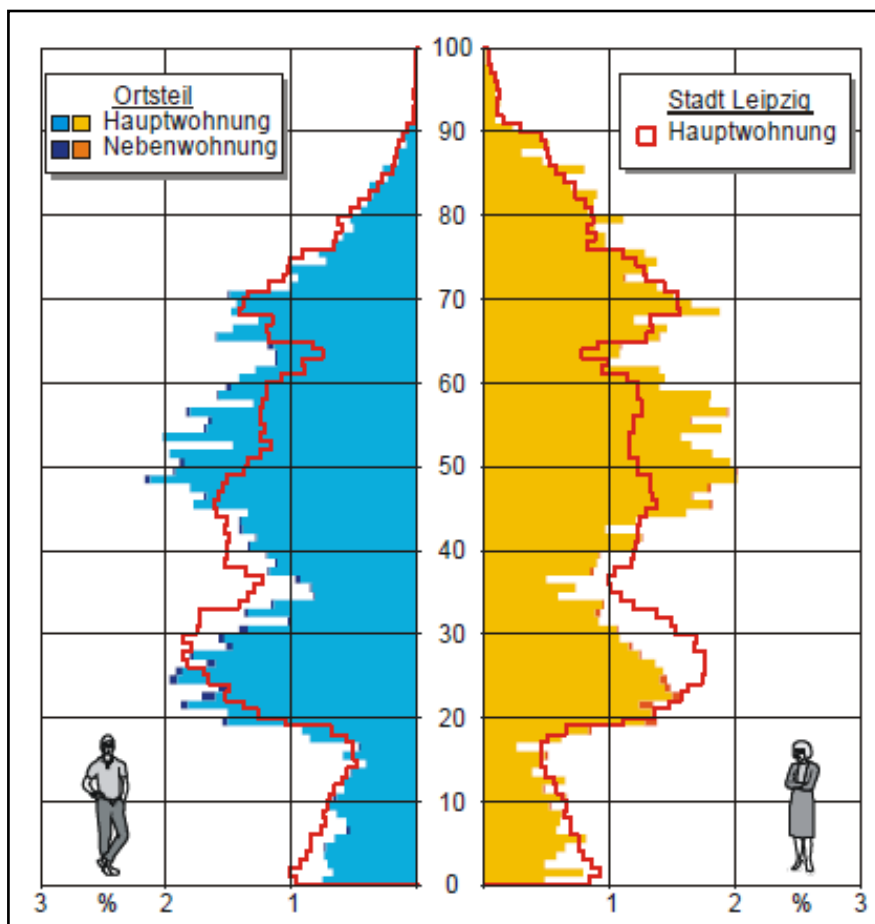
Anhang 2: Professor Gerhard Schulze



Anhang 3: Landkarte Deutschland

| Altersgruppe von ... bis ... Jahre | Ins- gesamt | davon | | Anteil der Altersgruppe an der Gesamt- bevölkerung in % |
|--|----------------|---------------|---------------|---|
| | | männ- lich | weib- lich | |
| 0 - 5 | 459 | 248 | 211 | 3,3 |
| 5 - 10 | 436 | 213 | 223 | 3,1 |
| 10 - 15 | 373 | 189 | 184 | 2,7 |
| 15 - 20 | 544 | 298 | 246 | 3,9 |
| 20 - 25 | 1 070 | 577 | 493 | 7,7 |
| 25 - 30 | 1 016 | 570 | 446 | 7,3 |
| 30 - 35 | 702 | 390 | 312 | 5,1 |
| 35 - 40 | 638 | 362 | 276 | 4,6 |
| 40 - 45 | 912 | 466 | 446 | 6,6 |
| 45 - 50 | 1 304 | 644 | 660 | 9,4 |
| 50 - 55 | 1 256 | 621 | 635 | 9,0 |
| 55 - 60 | 1 151 | 539 | 612 | 8,3 |
| 60 - 65 | 848 | 420 | 428 | 6,1 |
| 65 - 70 | 1 039 | 499 | 540 | 7,5 |
| 70 - 75 | 836 | 360 | 476 | 6,0 |
| 75 - 80 | 585 | 214 | 371 | 4,2 |
| 80 u.ä. | 713 | 190 | 523 | 5,1 |
| Insgesamt | 13 882 | 6 800 | 7 082 | 100,0 |

Anhang 4: Bevölkerung nach Altersgruppen



Anhang 5: Lebensbaum, Anteil der Gesamtbevölkerung nach Alter & Geschlecht

Umfrage der LWB Mieterbetreuer

zur Analyse der Bewohner in Paunsdorf

Kategorie A (Allgemeines)

A.1. Wohnen in Paunsdorf viele (schlecht integrierte) Immigranten?

.....

.....

A.2. Besteht eine Trennung zwischen gut und schlecht situierten Bewohnern innerhalb der Wohnscheiben? Wenn ja, in wie fern besteht diese Trennung?

.....

.....

A.3. Gibt es ein oder zwei Hauptprobleme, die sie immer wieder mit den Bewohnern haben?

- a. Beschwerden über Nachbarn (In wie fern?, Welche?)
- b. Beschwerden über die LWB (In wie fern?, Welche?)
- c. Unbeglichene Forderungen
- d. Vandalismus

.....

.....

A.4. Aus welchen Gründen, glauben Sie, ziehen Bewohner (vor allem Jugendliche) aus Paunsdorf weg?

- a. Studium
- b. Job
- c. Es gibt kein passendes Wohnungsangebot
- d. Person fühlt sich nicht mehr wohl

.....

.....

A.5. Wohin glauben Sie, würden die Bewohner von Paunsdorf ziehen, wenn die Mieten stetig steigen würden? (zwecks Niveausteigerung Paunsdorfs)

.....

.....

A.6. Wie schätzen Sie die allgemeine Wohnzufriedenheit der Bewohner ein?

.....

.....

A.7. Glauben Sie, dass man in Paunsdorf auch eine Art Sommerfest (oder ähnliches) durchführen könnte? Oder andere Veranstaltungen, die von der LWB geplant werden könnten?

.....

.....

A.8. Wie hoch schätzen Sie die Arbeitslosenrate in Paunsdorf ein?

.....

.....

Kategorie B (Eigenschaften der Personen)

B.1. Wie schätzen Sie den Bildungsstand der Bewohner ein?

- a. Real-/ Hauptschulabschluss
- b. Abgeschlossene Ausbildung
- c. Abitur/ Allgemeine Hochschulreife

.....

.....

B.2. Wie schätzen Sie die Familienverhältnisse der Bewohner ein?

- a. Harmonisch
- b. Zerrüttet
- c. Reger Wechsel von Partnern

.....

.....

B.3. Denken Sie, dass sich die Bewohner für den politischen Alltag und politische Entscheidungen interessieren?

.....

.....

B.4. Was denken Sie, in welchen Berufszweigen arbeiten die Bewohner vorrangig?

- a. Teilzeit/ Vollzeit
- b. Einfache Angestellte
- c. Handwerker/Reinigungsmanagement/Gärtner

.....

.....

B.5. Was schätzen Sie, ist in Paunsdorf häufig vorzufinden?

- a. Singles; Paare ohne Kinder/ mit Kindern
 - b. Familien mit Kindern; Verheiratete
 - c. Ledige; Verwitwete
-
-

B.6. Glauben Sie, dass in PD einige Religiöse wohnen, mit Sitten und bestimmten Bräuchen? Oder denken Sie, dass eher eine allgemeine Verweigerung vorliegt?

.....

.....

B.7. Leben viele Kinder über 18 Jahre noch zu Hause bei den Eltern?

.....

.....

Kategorie C (Verhalten)

C.1. Wie schätzen Sie die Nachbarschaftsverhältnisse ein?

- a. Ständige Beschwerden
 - b. Freundschaftlich
 - c. Anonymität
-
-

C.2. Besuchen Kinder und Erwachsene regelmäßig/ häufig die in Paunsdorf befindliche Bibliothek?

.....

.....

C.3. Was glauben Sie, sind die häufigsten Gründe für unterlassene Zahlungen?

- a. Keine Lust die Miete zu zahlen
 - b. Zweckentwendung (Alkohol, Spiele, Einkauf)
 - c. Generell Geld nicht ausreichend
-
-

C.4. Wie häufig und in welchem Ausmaß werden Beschädigungen, Verunreinigungen oder Vandalismus festgestellt?

.....

.....

C.5. Finden Sie, dass ein gewisser Zusammenhalt zwischen den Gleichgesinnten in Paunsdorf besteht?

.....

.....

C.6. Schätzen Sie die jungen Menschen und Jugendlichen als zielstrebig, mobil, flexibel, kompromissbereit, genießerisch und freundlich ein?

.....

.....

C.7. Leben viele bereits straffällig gewordene/ von der Polizei bekannte Personen in Paunsdorf?

- a. Drogen
- b. Verhaltensauffällige
- c. Ehemalige Strafgefangene

.....

.....

Kategorie D (Verbesserungen/Änderungen/Niveausteigerung)

D.1. Welche Vorschläge hätten Sie zur Verbesserung der WS? (Niveausteigerung)

- a. Sanierung
- b. Modernisierung
- c. Optische Verbesserungen

.....

.....

D.2. Mit welchen Verbesserungen denken Sie, könnte man mehr Menschen der Mittel- oder Oberschicht nach Paunsdorf holen?

- a. Kulturelle Angebote
- b. Verbesserungen aus Punkt D.1.

.....

.....

D.3. Denken Sie, dass eine Sanierung und Modernisierung beim derzeitigen Bestand notwendig ist?

- a. Wohnstandard reicht aus
- b. Ist irgendwann nicht mehr von allen bezahlbar

D.4. An was fehlt es Paunsdorf eventuell?

- a. Geschäfte; Kulturelles
- b. Spielplätze; Grünanlagen
- c. Tierpark, Freibad, Kino

D.5. Denken Sie, die Bewohner haben Interesse (sowie Geld) an einer eigenen Gartenanlage (zur Schaffung von mehr privatem Freiraum)?

Was für ein Gefühl / welchen Eindruck haben Sie, wenn Sie durch das Wohngebiet in Paunsdorf gehen?

Anhang 10: Umfragekatalog Teil5



Anhang 11: Wohnbeispiel der Performer



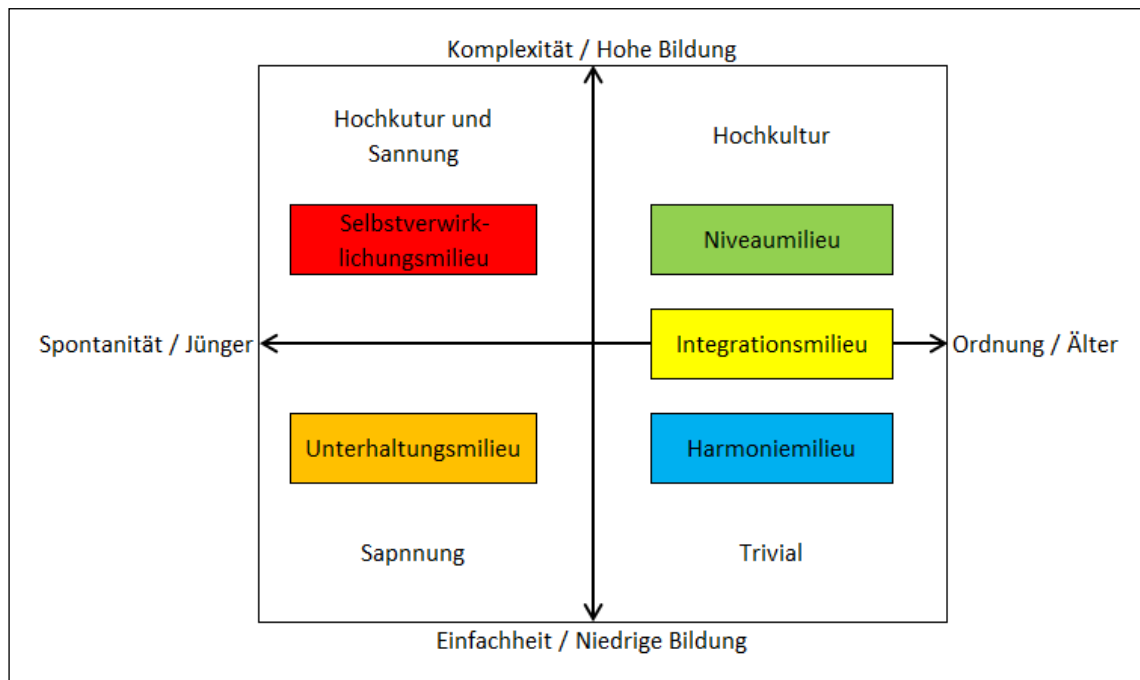
Anhang 12: Wohnbeispiel des traditionellen Milieus



Anhang 13: Wohnbeispiel der bürgerlichen Mitte



Anhang 14: Graffiti-Verunreinigungen an verschiedenen Gebäuden



Anhang 15: Grundmodell Schulze

| | wärme gedämmte Fenster | malerm. inst. ges. | modernes Bad/WC | Spülkasten m. Spartaste | Wandfliesen | Fliesenspiegel | Textilbelag | Laminat |
|----------|---------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|-------------|----------------|-------------|---------|
| Gebäude | | | | | | | | |
| 24XXX | | 15 | 1 | 1 | 21 | 20 | | 2 |
| 24XXX | | 35 | 1 | | 72 | 68 | 1 | 3 |
| 24XXX | | 45 | 1 | 2 | 110 | 106 | | 1 |
| 24XXX | 1 | 53 | 1 | 6 | 116 | 108 | 1 | 3 |
| 24XXX | | 56 | | 2 | 121 | 116 | 1 | 1 |
| 24XXX | | 26 | | 3 | 56 | 54 | | 4 |
| 24XXX | | 34 | | 4 | 71 | 69 | | 1 |
| 24XXX | | 46 | | 7 | 85 | 80 | | 4 |
| 24XXX | | 69 | 1 | 19 | 107 | 101 | | 6 |
| 24XXX | | 36 | 1 | 8 | 79 | 77 | | 3 |
| 24XXX | | 33 | 4 | 9 | 65 | 56 | 1 | 6 |
| Ergebnis | 1 | 448 | 10 | 61 | 903 | 855 | 4 | 34 |

Stand 26.09.2012

Anhang 16: Ausstattungsmerkmale im LWB-Bestand (Datenauszug)

| Umzugsort | PLZ | Anzahl | kl. Vertragsende | gr. Vertragsende |
|----------------------|-------|--------|------------------|------------------|
| Bad Neustadt a.d. S. | 97616 | 1 | 20110930 | 20110930 |
| Borna | 04552 | 1 | 20110930 | 20110930 |
| Borsdorf | 04451 | 1 | 20110930 | 20110930 |
| Dortmund | 44135 | 1 | 20111231 | 20111231 |
| Dresden | 01259 | 1 | 20120229 | 20120229 |
| Dresden | 70226 | 1 | 20111031 | 20111031 |
| Erfurt | 99099 | 1 | 20120731 | 20120731 |
| Fellbach | 70736 | 1 | 20120411 | 20120411 |
| Fuchshain | 04683 | 1 | 20111130 | 20111130 |
| Gera | 04683 | 1 | 20120531 | 20120531 |
| Horka | 02923 | 1 | 20111004 | 20111004 |
| Kurort Hartha | 01737 | 1 | 20111031 | 20111031 |
| Leipzig | 03429 | 1 | 20120731 | 20120731 |
| Leipzig | 04092 | 1 | 20120131 | 20120131 |
| Leipzig | 04103 | 1 | 20120430 | 20120430 |
| Leipzig | 04107 | 2 | 20120325 | 20120531 |
| Leipzig | 04109 | 1 | 20111231 | 20111231 |
| Leipzig | 04129 | 1 | 20110930 | 20110930 |
| Leipzig | 04155 | 2 | 20111031 | 20120509 |
| Leipzig | 04157 | 3 | 20120115 | 20120531 |
| Leipzig | 04159 | 1 | 20120815 | 20120815 |
| Leipzig | 04177 | 3 | 20111231 | 20120630 |
| Leipzig | 04178 | 2 | 20110915 | 20111031 |
| Leipzig | 04179 | 2 | 20110930 | 20111031 |

Anhang 17: Umzugsorte (ehemaliger) LWB-Mieter (Datenauszug)

| Gebäude | BG | BY | CG | DE | ES | GH | GN | GR | HR | HU | IN | IQ | IR | IT | NG | PL | RO | RU | SK | SY | TR | UA | VN | YU | Summe |
|----------|----|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| 24XXX | | | | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 45 |
| 24XXX | | | | 125 | | | | 1 | | | | 1 | | | | | | 2 | | | 1 | | | | 130 |
| 24XXX | | 1 | | 248 | 1 | | | | | 1 | | | | | 1 | 1 | | 1 | | | | 2 | 1 | | 257 |
| 24XXX | | | | 217 | | | | | 1 | | | | 2 | | | | | | 1 | 1 | | 2 | | | 224 |
| 24XXX | | | | 231 | | | | | | 1 | | | | | | | | 1 | | | | | 1 | | 234 |
| 24XXX | | 1 | | 131 | | | | | | | 1 | 1 | | | | | | 1 | | | | | | | 135 |
| 24XXX | | | 1 | 125 | | | | | | | | | 1 | | | | | 2 | | | | | | | 129 |
| 24XXX | | | | 165 | | | | 1 | | | | | | | | | | 2 | | | | 2 | | 1 | 171 |
| 24XXX | | 1 | | 211 | | 1 | | 1 | | | | | 1 | 1 | | | | 2 | | | | 1 | 1 | | 220 |
| 24XXX | 1 | | | 173 | | | | | | | | 1 | | | 1 | | 1 | 2 | | | | | 2 | | 181 |
| 24XXX | 2 | | | 129 | | | 1 | | | | | 1 | | | | | | 6 | | | | | 1 | 1 | 141 |
| (Leer) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ergebnis | 3 | 3 | 1 | 1800 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | 4 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 19 | 1 | 1 | 1 | 7 | 6 | 2 | 1867 |

Stand 26.09.2012

Anhang 18: Nationalitäten eingetragener Hauptmieter (Datenauszug)

| Gebäude | Straße | Nr. | 1-Raum | 2-Raum | 3-Raum | 4-Raum | 5-Raum | 6-Raum | 7-Raum | 8-Raum |
|---------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 24XXX | XXX | XX | 1 | 12 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 4 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 4 | 26 | 18 | | | | | |
| 24XXX | XXX | XX | 1 | 9 | 5 | | | | | |
| | | XX | 4 | 1 | 4 | 4 | 1 | | | |
| | | XX | 4 | | 5 | 4 | 1 | | | |
| | | XX | 1 | 12 | 5 | | | | | |
| | | XX | 10 | 22 | 19 | 8 | 2 | | | |
| | | XX | 1 | 4 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 4 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 4 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 4 | 17 | 19 | | | | | |
| | | XX | 1 | 9 | 5 | | | | | |
| | | XX | 4 | 1 | 3 | 4 | 1 | | | |
| | | XX | 4 | | 5 | 4 | 1 | | | |
| | | XX | 9 | 10 | 13 | 8 | 2 | | | |
| 24XXX | XXX | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 1 | 4 | 5 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |
| | | XX | 1 | 5 | 4 | | | | | |

Anhang 19: Wohnungsbestand der LWB (Datenauszug Stand 26.09.2012)

Literaturverzeichnis

Bücher und Monographien

Biermann, Benno; Bock-Rosenthal, Erika; Doeblemann, Martin; Grohall, Karl-Heinz; Dietrich, Kühn [Gesellschaftliche Probleme, 1992]: Soziologie: Gesellschaftliche Probleme und sozialberufliches Handeln, Neuwied; Kriftel; Berlin: Hermann Luchterhand Verlag GmbH & CoKG, 1992.

Burzan, Nicole [Ungleichheit, 2011]: Soziale Ungleichheit: Eine Einführung in die zentralen Theorien, 4. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011.

Fuchs-Heinritz, Werner und Rüdiger Lautmann et al. (Hrsg.) [Soziologie, 2007]: Lexikon zur Soziologie, - 4. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2007.

Sahner, Heinz [Sozialstruktur, 2004]: Sozialstruktur und Lebenslagen in der Bundesrepublik Deutschland. In: O.W. Gabriel und E. Holtmann (Hrsg.), Handbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. München: R. Oldenbourg Verlag, 2004.

Schmoll, Fritz; Eisenwerth (Hrsg.) [Immobilienwirtschaft, 2007]: Basiswissen Immobilienwirtschaft, 2. Aufl., Berlin-Schöneberg: Grundeigentum-Verlag GmbH, 2007.

Schulze, Gerhard [Erlebnisgesellschaft, 1992]: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart, Frankfurt: Campus Verlag GmbH, 1992.

Hochschulschriften/Schriftenreihen

Heinold, Dennis [Wohnpräferenzen, 2011]: Welche Wohnpräferenzen haben die verschiedenen (Sinus-) Milieus? - 2011. - 20 S. Leipzig, Universität, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Power Point Präsentation, 2011.

- Heinold, Dennis** [Wohnpräferenzen, 2012]: Welche Wohnpräferenzen haben die verschiedenen (Sinus-) Milieus? - 2012. - 37 S. Leipzig, Universität, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Seminararbeit, 2012.
- Korte, Josef** [Ungleichheit, 2003]: Sozialstruktur der Bundesrepublik - Ungleichheit, Armut und Mentalitäten in der Gesellschaft, - 2003. - 13 S. Münster, Westfälische-Wilhelms Universität, Fakultät für Soziologie, Seminararbeit, 2003.
- Mildner, Annika; Lühr, Michaela; Neumann, Elke; Piepenburg, Nadine; Westendorf, Andreas** [Milieukonzepte, WS2004/2005]: Milieukonzepte im Diskurs: Eine kritische Auseinandersetzung. – WS 2004/2005. - 16 S. Berlin, Humboldt-Universität zu Berlin, Philosophische Fakultät III, Proseminararbeit, WS 2004/2005.
- Schwarz, Johanna** [Sozialstrukturanalyse, 2009]: Stärken und Schwächen der Sozialstrukturanalyse in Bezug auf soziale Ungleichheiten im Allgemeinen und deren Auswirkungen auf das lernende Individuum im Speziellen. - 2009. - 23 S. Dresden, Technische Universität, Fakultät Erziehungswissenschaften, Seminararbeit, 2009.
- Schilcher, Christian** [Sozialstrukturanalyse, 2001]: Der Beitrag von Pierre Bourdieu zur Sozialstrukturanalyse der gegenwärtigen Gesellschaften. - 2001. – 111 S. Darmstadt, Technische Universität, Institut für Soziologie, Diplomarbeit, 2001.
- Wenzel, Olaf** [Erlebnismilieus, 1999]: Erlebnismilieus? Die empirische Umsetzung des Milieumodells von Gerhard Schulze. - 1999. - 39 S. Wuppertal, Bergische Universität GH, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Arbeitsmaterial, 1999.

Elektronische Medien

Arbeitsgemeinschaft Verbrauchs- und Medienanalyse (VuMA) [Sinus-Milieus, 2012]: Die Sinus-Milieus in der VuMa 2012, in: http://www.vuma.de/fileadmin/user_upload/meldungen/pdf/Sinus_Milieus_in_VuMA_2012.pdf., o.D., 5.9.2012.

Breckner, Ingrid; Menzl, Marcus [Wohnumfeld- und Freizeitqualitäten, 2003]: Nachbearbeitung der Studie „Künftige Anforderungen an Wohnumfeld- und Freizeitqualitäten in den Städten von Nordrhein Westfalen“, in: http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/EKALT/13_EK1/EKZukunftStadteNRW_BrecknerEtAl_Wohnumfeld_2003_Nachbearbeitung.pdf., 2003, 9.10.2012.

Dassler, Stefan [Soziale Milieus, 2011]: Soziale Schichten, soziale Milieus und soziale Lagen, in: <http://suite101.de/article/soziale-schichten-soziale-milieus-und-soziale-lagen-a125098>., 13.10.2011, 4.9.2012.

Diaz-Bone, Rainer [Milieumodelle, 2004]: Milieumodelle und Milieustrumente in der Marktforschung. in: Forum Qualitative Sozialforschung [Online Journal] in: <http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/viewArticle/595/1291>., 28.05.2004, 6.9.2012.

Directorreferate [Verstädterung, o.D.]: Verstädterung, Urbanisierung, Metropolisierung, in: <http://www.referate10.com/referate/Geographie/13/Verstadterung--Urbanisierung--Metropolisierung-reon.php>., o.D., 6.9.2012.

Engelhardt, Rainer [Tourismus-Trends, 28.7.2011]: Tourismus-Trends Thüringen: Marktforschung Aktuell, in: http://fachpublikum.thueringen-tourismus.de/files/Media/Mafo_Newsletter/TTG_Newsletter_5_2011.pdf., o.D., 9.10.2012.

Hempelmann, Heinz-Peter [Milieu-Modell, o.D.] Das neue Milieu-Modell 2010, in: <http://www.heinzpeter-hempelmann.de/dat/neuemilieus.pdf>., o.D., 9.10.2012.

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft [Zahlen und Fakten, o.D.]: Die LWB - Zahlen und Fakten, in: <http://www.lwb.de/unternehmen/die-lwb/zahlen-und-fakten>., o.D., 25.9.2012.

Medical Dictionary [Definition, o.D.]: Plattenbau Definition, in: <http://de.dict.md/definition/Plattenbau>., o.D., 30.10.2012.

Motzko, Meinhard; Praxisinstitut [Sinus Milieus, o.D.]: Warum wir mit den Sinus Milieus arbeiten? in: <http://www.praxisinstitut.de/motzko/downloads/pdf/0901.pdf>., o.D., 6.9.2012.

Schader Stiftung [Wohnungswirtschaft, 2005]: Postmaterielle bevorzugen gediegenen Altbau. Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft bedient sich jetzt der Psychogramme vom Milieus, in: <http://www.schader-stiftung.de/docs/sz-artikel.pdf>., 20.5.2005, 9.10.2010.

Sinus-Institut Heidelberg [Hintergrund, o.D.]: Die Sinus-Milieu: Update 2010, in: http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/Update_2010_Hintergruende_und_Fakten.pdf., o.D., 6.9.2012.

Sinus-Institut Heidelberg [Milieus, o.D.]: Sinus-Milieus, in: <http://www.sinus-institut.de/de/loesungen/sinus-milieus.html>., o.D., 6.9.2012.

Sinus-Institut Heidelberg [News, o.D.]: Sinus News, in: <http://www.sinus-institut.de/sinus-news/year/2012/month/06/backPid/67/news/sinus-milieus-in-der-reiseanalyse-2012.html>., o.D., 6.9.2012.

Sinus-Institut Heidelberg [Profil, o.D.]: Unternehmen Profil, in: <http://www.sinus-institut.de/unternehmen/profil.html>., o.D., 6.9.2012.

Sinus-Institut Heidelberg [Sinus, o.D.]: Unternehmen Sinus, in: <http://www.sinus-institut.de/unternehmen/sinus-sociovision.html>., o.D., 6.9.2012.

Solga, Heike; Berger, Peter A; Powell, Justin [Soziale Ungleichheit, o.D.]: Soziale Ungleichheit – Kein Schnee von gestern! Eine Einführung, in: <http://www.campus.de/leseproben/9783593388472.pdf>., o.D., 4.9.2012.

Spiegel Online [Performer, 2006]: Moderne Performer, in: <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/moderne-performer-a-423255.html>., 2006, 9.10.2012.

Stadt Leipzig [Freizeit, o.D.]: Sport und Freizeit, in: <http://www.leipzig.de/de/buerger/freizeit/>., o.D., 6.9.2012.

Stadt Leipzig [Wissenswertes, o.D.]: Das gibt's nur in Leipzig: Wissenswertes, in: <http://www.leipzig.de/de/tourist/leipzig/wissenswertes/>., o.D., 6.9.2012.

Stadt Leipzig [Zahlen, o.D.]: Leipzig in Kürze: Zahlen und Fakten, in: <http://www.leipzig.de/de/tourist/leipzig/zahlen/>., o.D., 6.9.2012.

Staufer-Gymnasium Pfullendorf [Klasse, o.D.]: Soziale Klasse, in: <http://www.staufer-gymnasium.de/index.php?page=79>., o.D., 6.9.2012.

Staufer-Gymnasium Pfullendorf [Schicht, o.D.]: Soziale Schicht und Schichtenmodelle, in: <http://www.staufer-gymnasium.de/index.php?page=80>., o.D., 4.9.2012.

Teich, Peter; Stadtinformationssystem Leipzig [Stadtplan, o.D.]: Leipziger Stadtplan, in: <http://www.leipzig-info.net/stadtplan/index.html#Altwest>., o.D., 6.9.2012.

VerbraucherAnalyse [Sigma-Milieus, o.D.]: Sigma-Milieus in der VA, in: <http://www.verbraucheranalyse.de/publikationen/zielgruppenmodelle>., o.D., 6.9.2012.

VHW; Perry, Thomas; Appel, Cornelia [Trendmonitoring, 2004] Trendmonitoring im Wohnungsmarkt: Eine Untersuchung für den VHW, in: http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/vhw_1-04_Trendmonitoring.pdf., 2004, 10.10.2012.

Weigel, Tilmann [Deutschlands Gesellschaft, 2010]: Deutschlands Gesellschaft: „Keiner will mehr Mitte sein“, in: <http://www.sueddeutsche.de/wissen/deutschlands-gesellschaft-keiner-will-mehr-mitte-sein-1.1003475>., 27.09.2010, 11.09.2012.

ZEIX AG [Synonyme, o.D.]: Synonyme und Abkürzungen, in: <http://www.zeix.ch/de/lexikon/sap/index.html>, o.D., 30.10.2010.

Interviews

Mieterbetreuer, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Bereich Wohnungswirtschaft/Grundsatzfragen, 18.9.2012, Interview persönlich, aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Stein, Bernd, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Abteilung EDV, Gruppenleiter Programmierung, 18.9.2012, Datenbeschaffung.

Würker, Annett, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Geschäftsstellenleiterin Nordost, Bereich Wohnungswirtschaft/ Grundsatzfragen, Mailkontakt sowie persönlich, 18.9.2012 – 10.10.2012.

Statistische Quellen

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2008]: Ortsteilkatalog 2008: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2005.

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Stadt Leipzig [Sozialreport, 2005]: Sozialreport 2005, Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule, Leipzig, 2005.

Stadt Leipzig [Sozialreport, 2011]: Sozialreport 2011, Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule, Leipzig, 2011.

Stadt Leipzig [Monitoringbericht, 2011]: Monitoringbericht Wohnen 2011: Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung, Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, Leipzig 2011.

*Bildnachweise*Abbildung 1: Karl Marx' Klassentheorie

Verein Digitale Schule Bayern e.V.[Struktur der Gesellschaft, o.D.]: Struktur der Gesellschaft in Grundzügen, in: <http://www.digitale-schule-bayern.de/dsdaten/122/20.pdf>., o.D., 6.9.2012.

Abbildung 2: Kartoffelgrafik 2010

Sinus-Institut Heidelberg [Kartoffelgrafik 2012]: Infobereich für Studierende: Kartoffelgrafik 2012, in: [http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich fuer Studierende/Kartoffel Studenten version 2010.jpg](http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich_fuer_Studierende/Kartoffel_Studenten_version_2010.jpg)., o.D., 6.9.2012.

Abbildung 3: Kartoffelgrafik 2009

Sinus-Institut Heidelberg [Kartoffelgrafik 2009]: Infobereich für Studierende: Kartoffelgrafik 2009, in: [http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich fuer Studierende/Kartoffel Studenten version 2009.jpg](http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich_fuer_Studierende/Kartoffel_Studenten_version_2009.jpg)., o.D., 6.9.2012.

Abbildung 4: Stadtteil Paunsdorf mit zu analysierendem Bereich

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010

Stadt Leipzig [Sozialreport, 2011]: Sozialreport 2011, Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule, Leipzig, 2011.

Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung 2005 bis 2010

Stadt Leipzig [Sozialreport, 2011]: Sozialreport 2011, Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule, Leipzig, 2011.

Abbildung 7: Stadtteil Paunsdorf

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Abbildung 8: Wanderung nach Altersgruppen 2009

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung von 1991 - 2009

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Abbildung 10: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte WohnblocksAbbildung 11: Wohnbeispiele für sanierte und modernisierte WohnblocksAbbildung 12: Begrünung im WohngebietAbbildung 13: Einkaufsmöglichkeiten und Seniorenheim**Aufnahmen Vorort durch die Autorin.**Abbildung 14: Ausstattungsmerkmale

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Daten aus dem SAP-Unternehmenssystem.

Abbildung 15: Beispiele für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser**Aufnahmen Vorort durch die Autorin.**Abbildung 16: Umzüge innerhalb des LWB-Bestandes (Zeitraum 01.09.2011 - 30.08.2012)Abbildung 17: Umzüge der LWB innerhalb östlicher StadtteileAbbildung 18: Nationalität der eingetragenen HauptmieterAbbildung 19: Wohnraumbestand der LWB

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Daten aus dem SAP-Unternehmenssystem.

Tabelle 1: Schichtung des deutschen Volkes gemäß Geiger

Fleischer, Stella [Soziale Ungleichheit, 2008]: Schicht, Milieu oder Lebensstil? - Konzepte zur Analyse sozialer Ungleichheit. - 2008. - S.38, Aachen, Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Bachelorarbeit, 2008.

Tabelle 2: Einfachstruktur der Schulze-Milieus

Schulze, Gerhard [Erlebnisgesellschaft, 1992]: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart, Frankfurt: Campus Verlag GmbH, 1992.

Tabelle 3: Milieuspezifische Varianten der Erlebnisorientierung

Schulze, Gerhard [Erlebnisgesellschaft, 1992]: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart, Frankfurt: Campus Verlag GmbH, 1992.

Anhang 1: Karl Marx

Pinkau, Karl [Foto, o.D.]: in: Leipzig, um 1880, DHM, Berlin, in: <http://www.dhm.de/lemo/html/biografien/MarxKarl/index.html>, o.D., 10.10.2012.

Anhang 2: Professor Gerhard Schulze

Schulze, Gerhard [Homepage, o.D.]: in: <http://www.gerhardschulze.de>., o.D., 9.10.2012.

Anhang 3: Landkarte Deutschland

Stepmap [Landkarte, o.D.]: Deutschland Landkarte, in: <http://www.stepmap.de/landkarte/deutschland-landkarte-18452.png>., o.D., 9.10.2012.

Anhang 4: Bevölkerung nach Altersgruppen

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Anhang 5: Lebensbaum, Anteil der Gesamtbevölkerung nach Alter & Geschlecht

Stadt Leipzig [Ortsteilkatalog, 2010]: Ortsteilkatalog 2010: Strukturdaten der Ortsteile und Stadtbezirke, Amt für Statistik und Wahlen, ohne Nummer, Leipzig 2010.

Anhang 6: Umfragekatalog Teil1Anhang 7: Umfragekatalog Teil2Anhang 8: Umfragekatalog Teil3Anhang 9: Umfragekatalog Teil4Anhang 10: Umfragekatalog Teil5

Erstellt durch die Autorin, durchgeführt mit Mieterbetreuern der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft.

Anhang 11: Wohnbeispiel der Performer

Micromarketing-Systeme und Consult GmbH [Zielgruppen, o.D.]: Lokalisierung psychographischer Zielgruppen zur operativen Nutzbarkeit, in: http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/micromGeoMilieus.pdf., S.4-5, o.D., 10.10.2012.

Anhang 12: Wohnbeispiel des traditionellen Milieus

VHW [Traditionelle Sinus-Milieus, 2010] Der Milieuansatz: Wie schauen wir anders, in: http://www.bagfa.de/fileadmin/Materialien/Veranstaltungen/Vortrag-Beck_Milieuansatz.pdf., S.9, 23.9.2010, 10.10.2012.

Anhang 13: Wohnbeispiel der bürgerlichen Mitte

VHW [Traditionelle Sinus-Milieus, 2010] Der Milieuansatz: Wie schauen wir anders, in: http://www.bagfa.de/fileadmin/Materialien/Veranstaltungen/Vortrag-Beck_Milieuansatz.pdf., S.11, 23.9.2010, 10.10.2012.

Anhang 15: Grundmodell Schulze

o.V. [Erlebnismilieus, o.D.] Die Erlebnismilieus, in: <http://www.infogmbh.de/erlebnismilieu.php>., o.D., 10.10.2012.

Anhang 14: Graffiti-Verunreinigungen an verschiedenen Gebäuden**Aufnahmen Vorort durch die Autorin.**Anhang 16: Ausstattungsmerkmale im LWB-Bestand (Datenauszug)Anhang 17: Umzugsorte (ehemaliger) LWB-Mieter (Datenauszug)Anhang 18: Nationalitäten eingetragener Hauptmieter (Datenauszug)Anhang 19: Wohnungsbestand der LWB (Datenauszug Stand 26.09.2012)

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Daten aus SAP-Unternehmenssystem.

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Mittweida, den 07.November.2012

Janine Reichert